SR Research Report
2013/12/27

日本駐車場開発（2353）

当レポートは、掲載企業のご依頼により弊社が作成したものです。投資家用の各企業の『取扱説明書』を提供することを目的としています。正確で客観性・中立性を重視した分析を行うべく、弊社ではあらゆる努力を尽くしています。中立的でない見解の場合は、その見解の出所を常に明示します。例えば、経営側により示された見解は常に企業の見解として、弊社による見解は弊社見解として提示されます。弊社の目的は情報を提供することであり、何かについて説得したり影響を与えたりする意図は持ち合わせておりません。ご意見等がございましたら、sr_inquiries@sharedresearch.jp までメールをお寄せください。ブルームバーグ端末経由でも受け付けております。

目次

直近更新内容 4
概略 4
業績動向 5
事業内容 11
ビジネス 11
市場とバリューチェーン 24
経営戦略 27
過去の業績 28
損益計算書 40
貸借対照表 43
キャッシュフロー計算書 45
その他情報 46
沿革 46
ニュース＆トピックス 48
大株主 53
トップ経営者 53
従業員 54
株主還元 54
IR 活動 54
ところで 55
企業概要 56

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

損益計算書（百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結	14年7月期 会社予想
売上高	**7,870**	**8,664**	**9,607**	**10,591**	**13,437**	**15,000**
前年比	4.8%	10.1%	10.9%	10.2%	26.9%	11.6%
売上総利益	**3,052**	**3,593**	**4,058**	**4,533**	**5,759**	
前年比	4.4%	17.7%	12.9%	11.7%	27.0%	
売上総利益率	38.8%	41.5%	42.2%	42.8%	42.9%	
営業利益	**1,258**	**1,481**	**1,501**	**1,821**	**2,021**	**2,400**
前年比	6.5%	17.7%	1.3%	21.3%	11.0%	18.7%
営業利益率	16.0%	17.1%	15.6%	17.2%	15.0%	16.0%
経常利益	**1,168**	**1,117**	**1,438**	**1,906**	**2,236**	**2,450**
前年比	-36.1%	-4.4%	28.8%	32.6%	17.3%	9.6%
経常利益率	14.8%	12.9%	15.0%	18.0%	16.6%	16.3%
当期純利益	**614**	**765**	**850**	**518**	**1,378**	**1,500**
前年比	25.5%	24.7%	11.1%	-39.0%	165.9%	8.8%
純利益率	7.8%	8.8%	8.8%	4.9%	10.3%	10.0%
1株当たりデータ						
期末発行済株式数（千株）	3,445	3,445	3,445	3,445	3,445	
EPS	181.2	226.2	251.6	155.5	413.4	4.49
DPS	200.0	100.0	150.0	200.0	250.0	2.50
BPS	490.1	504.5	634.6	675.3	916.9	
貸借対照表（百万円）						
現金・預金・有価証券	1,701	1,201	1,777	2,885	3,899	
流動資産合計	**2,191**	**1,708**	**2,358**	**3,486**	**4,766**	
有形固定資産	904	1,261	1,588	1,204	1,703	
投資その他の資産計	3,293	2,766	2,354	1,216	2,431	
無形固定資産	83	64	76	97	220	
資産合計	**6,472**	**5,799**	**6,377**	**6,003**	**9,121**	
買掛金	29	29	32	30	81	
短期有利子負債	1,938	1,368	1,274	1,156	624	
流動負債合計	**2,640**	**2,435**	**2,459**	**2,483**	**2,261**	
長期有利子負債	1,751	1,179	1,176	650	2,530	
固定負債合計	**2,143**	**1,625**	**1,732**	**1,239**	**3,619**	
負債合計	**4,783**	**4,060**	**4,191**	**3,722**	**5,880**	
純資産合計	**1,688**	**1,738**	**2,186**	**2,281**	**3,241**	
有利子負債（短期および長期）	3,689	2,547	2,451	1,805	3,154	
キャッシュフロー計算書（百万円）						
営業活動によるキャッシュフロー	868	1,529	1,289	1,473	1,460	
投資活動によるキャッシュフロー	322	-203	-73	800	-1,048	
財務活動によるキャッシュフロー	-1,008	-1,826	-636	-1,228	612	
財務指標						
総資産利益率（ROA）	9.0%	12.5%	14.0%	8.4%	18.2%	
自己資本純利益率（ROE）	35.0%	44.9%	43.9%	23.6%	51.9%	
自己資本比率	26.1%	29.7%	33.8%	37.5%	33.6%	

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

直近更新内容

概略

2013 年 11 月 29 日、日本駐車場開発株式会社は、2014 年 7 月期第 1 四半期決算を発表した。
（決算短信へのリンクはこちら、詳細は 2014 年 7 月期第 1 四半期決算項目を参照）

2013 年 10 月 11 日、同社は、2013 年 9 月 13 日に発表した連結子会社である日本スキー場開発株式会社による株式会社エヴァーグリーン・アウトドアーセンターの株式取得および子会社化（同社の孫会社化）について、取り止めることを発表した。
（リリース文へのリンクはこちら）

2013 年 9 月 24 日、同社との取材を踏まえ、2013 年 7 月期通期決算内容を更新した。
(詳細は 2013 年 7 月期通期決算実績項目を参照)

2013 年 9 月 13 日、同社は、子会社による株式の取得に関して発表した。
（リリース文へのリンクはこちら）

同社は、同日開催の取締役会において、連結子会社である日本スキー場開発株式会社が、株式会社エヴァーグリーン・アウトドアーセンターの株式を取得し、子会社化（同社の孫会社化）することについて決議した。株式取得の理由として、同社グループと親和性が高く、同社グループが注力している白馬エリアでの事業を強化することが可能であるとしている。なお、本件による同社の 2014 年 7 月期連結業績へ与える影響については軽微である。

新たな孫会社の概要は以下のようになる。
- 名称：株式会社エヴァーグリーン・アウトドアーセンター
- 事業内容：外国人向けスキースクールの運営、アウトドアスポーツサービスの提供
- 設立年月日：2010年7月1日

株式会社エヴァーグリーン・アウトドアーセンターの 2013 年 5 月期実績
- 売上高:147百万円
- 営業利益:2百万円
- 当期純利益:6百万円
- 総資産:32百万円
- 純資産:22百万円

3 ヵ月以上経過した会社発表はニュース＆トピックスへ

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

業績動向

四半期業績動向

	13年7月期				14年7月期				14年7月期	
（百万円）	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	（進捗率）	上期会予
売上高	2,296	3,929	4,217	2,995	3,064	-	-	-	42.4%	7,230
前年比	8.2%	35.3%	29.5%	29.7%	33.4%	-	-	-		16.1%
売上総利益	807	1,820	2,026	1,105	1,238	-	-	-		
前年比	4.8%	36.8%	28.7%	28.7%	53.3%	-	-	-		
売上総利益率	35.2%	46.3%	48.0%	36.9%	40.4%	-	-	-		
販管費	610	1,099	1,093	935	926	-	-	-		
前年比	9.4%	42.1%	46.5%	47.3%	51.8%	-	-	-		
売上高販管費比率	26.6%	28.0%	25.9%	31.2%	30.2%	-	-	-		
営業利益	197	722	932	170	312	-	-	-	29.7%	1,050
前年比	-7.1%	29.4%	12.6%	-24.0%	58.1%	-	-	-		14.2%
営業利益率	8.6%	18.4%	22.1%	5.7%	10.2%	-	-	-		14.5%
経常利益	214	819	982	220	354	-	-	-	33.1%	1,070
前年比	6.0%	44.1%	7.7%	-1.6%	65.2%	-	-	-		3.6%
経常利益率	9.3%	20.8%	23.3%	7.4%	11.6%	-	-	-		14.8%
当期利益	115	539	646	79	199	-	-	-	30.7%	650
前年比	21.6%	69.1%	-	-32.6%	73.5%	-	-	-		-0.6%
当期利益率	5.0%	13.7%	15.3%	2.6%	6.5%	-	-	-		9.0%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

**会社予想は直近の数値。

四半期毎の季節性に関しての補足

スキー場事業において主に売上及び利益が計上されるのは、スキー及びスノーボードのシーズンである第 2 四半期（11-1 月期）、第 3 四半期（2-4 月期）である。逆に第 1 四半期（8-10 月期）、第 4 四半期（5-7 月期）は売上高の計上は少なく、営業損失となる。従って、全社的な売上高、営業利益も同様に第 2 四半期及び第 3 四半期に高く、第 1 四半期及び第 4 四半期に低くなりやすい点に注意が必要である。

2014 年 7 月期第 1 四半期決算実績

2013 年 11 月 29 日、同社は 2014 年 7 月期第 1 四半期決算を発表した。会社予想の修正はない。

売上高は 3,064 百万円（前年同期比 33.4%増）、営業利益 312 百万円（同 58.1%増）、経常利益 354 百万円（同 65.2%増）、四半期純利益 199 百万円（同 73.5%増）であった。

駐車場事業における大型運営物件の増加や、スキー場事業における夏季事業の収益が大幅に増加したことにより、売上高・利益ともに過去最高となった。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

投資有価証券売却益（13 百万円）および受取配当金（17 百万円）の計上により、経常利益及び四半期純利益の増益率は営業利益の増益率を上回った。

駐車場事業

売上高 2,474 百万円（前年同期比 9.6%増）、営業利益（全社費用を含む）392 百万円（同 0.6%増）

国内駐車場事業は、不稼働駐車場の収益化需要と駐車場におけるサービス・安全性向上への需要が引続き堅調に推移した。また新規物件の契約獲得に注力し、池袋サンシャインシティ（運営台数：1,823 台）、尼崎市商業施設駐車場といった大型物件の契約を獲得できた。2013 年 7 月末からの物件純増数は 13 物件（新規契約 32 物件、解約 19 物件）となった。

海外駐車場事業は、新規獲得物件の取得と、既存物件の効率化を図り収益性の改善を進めたとしている。タイ国において、ワナソーンビル駐車場（運営台数：46 台）、GPF タワー駐車場（運営台数：213 台）の運営を開始し、2013 年 7 月末からの物件純増数は 2 物件となった。

また、2013 年 12 月、タイ子会社が、インドネシアにおいて組立型の自走式駐車場販売事業を行っている PT.SUN SIFA NIPPONINDO 社発行済株式の過半数を取得することで子会社化した。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 2,394 百万円（前年同期比 10.0%増）、そのうち直営事業が 1,701 百万円（同 8.2%増）、マネジメント事業が 592 百万円（同 22.1%増）であった。また、海外の売上高は 79 百万円（前年同期は 81 百万円）であった。

駐車場事業の売上高は、運営駐車場数の増加により、前年同期比 9.6%増加した。一方、国内新卒採用を中心とした人員積極採用等による人件費の増加とそれに伴う拠点費用が増加したことにより、営業利益の前年同期比増益率は 0.6%となった。

スキー場事業

売上高 590 百万円（前年同期比 1440.0%増）、営業損失 80 百万円（前年同期は営業損失 193 百万円）。グリーンシーズンの集客が順調に増加したことにより、スキー事業の売上高は過去最高となった。

2013 年 7 月期にグループ化した 3 スキー場の夏季事業が本格的に始動し、事業領域が拡大した。また、同社は 6 スキー場体制となったことで、グループの相乗効果を活かした海外営業や、イベントへの出店、共同購入などが可能となったとしている。

鹿島槍スポーツヴィレッジ、竜王スキーパーク、川場スキー場が夏期営業を強化したことで、

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

前年同期で来場者数が増加した。また、白馬エリアの 3 スキー場（白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド、栂池高原スキー場）が加わった。その結果、スキー場来場者数は前年同期の 7 千人に対し、194 千人となった。

過去の四半期実績と通期実績は、過去の財務諸表へ

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2014 年 7 月期の会社予想

14年7月期予想（百万円）	13年7月期 上期実績	13年7月期 下期実績	13年7月期 通期実績	14年7月期 上期会予	14年7月期 下期会予	14年7月期 通期会予
売上高	**6,225**	**7,212**	**13,437**	**7,230**	**7,770**	**15,000**
前年比	23.9%	29.6%	26.9%	16.1%	7.7%	11.6%
売上原価	3,597	4,081	7,678			
売上総利益	**2,628**	**3,131**	**5,759**			
前年比	25.1%	28.7%	27.0%			
売上総利益率	42.2%	43.4%	42.9%			
販売費及び一般管理費	1,709	2,029	3,737			
売上高販管費比率	27.4%	28.1%	27.8%			
営業利益	**919**	**1,102**	**2,021**	**1,050**	**1,350**	**2,400**
前年比	19.3%	4.9%	11.0%	14.2%	22.5%	18.7%
営業利益率	14.8%	15.3%	15.0%	14.5%	17.4%	16.0%
経常利益	**1,033**	**1,202**	**2,236**	**1,070**	**1,380**	**2,450**
前年比	34.1%	5.8%	17.3%	3.6%	14.8%	9.6%
経常利益率	16.6%	16.7%	16.6%	14.8%	17.8%	16.3%
当期純利益	**654**	**725**	**1,378**	**650**	**850**	**1,500**
前年比	58.2%	587.9%	165.9%	−0.6%	17.3%	8.8%

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

14年7月期予想（百万円）	12年7月期 実績	13年7月期 実績	14年7月期 会社予想
駐車場事業			
売上高	**8,724**	**9,400**	**10,500**
前年比	9.7%	7.8%	11.7%
営業利益	**1,621**	**1,517**	**1,800**
前年比	16.8%	−6.4%	18.7%
営業利益率	18.6%	16.1%	17.1%
スキー場事業			
売上高	**1,868**	**4,037**	**4,500**
前年比	12.9%	116.2%	11.5%
営業利益	**200**	**504**	**600**
前年比	76.9%	152.0%	19.0%
営業利益率	10.7%	12.5%	13.3%

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

売上高は 15,000 百万円（前年比 11.6%増）、営業利益 2,400 百万円（同 18.7%増）、経常利益 2,450 百万円（同 9.6%増）、当期純利益 1,500 百万円（同 8.8%増）と、売上・利益ともに過去最高を見込んでいる。また、1 株当たり年間配当金予想は 2.5 円（2014 年 2 月を効力発生日として予定している普通株式 1 株を 100 株に分割する株式分割を考慮した額）である（2013 年 7 月期：同 250 円）。

駐車場事業

売上高 10,500 百万円（前年同期比 11.7%増）、営業利益 1,800 百万円（前年同期比 18.7%

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

増）を見込む。

国内駐車場事業において、1）積極的な新規契約獲得、2）拠点展開の加速、3）分譲マンションサブリース事業の拡大、4）フリート営業の推進、契約事務の一括請負、5）人員採用強化、等に取り組むとしている。

1） 新規契約獲得：国内駐車場事業においては、新規物件獲得数を 200 物件程度、純増台数を 4,000 台から 6,000 台程度、解約を 50 物件程度と想定している。2013 年 7 月期に続き、大型物件を積極的に獲得する。
2） 拠点展開の加速：同社は既存の国内 13 都市（支社・支店）に加え、今後 3 年間で 10 都市程度へ新規出店を計画。地場の有力企業や不動産会社が所有する駐車場に対して、不稼働部分の収益化等を行っていく見込み。
3） 分譲マンションサブリース事業の拡大（「ビジネス・駐車場事業」の項目を参照）、2013 年 7 月期に関しては 15 物件獲得し、足元も順調に進捗している模様である。
4） フリート営業の推進、契約事務の一括請負：全国的に車両を数十台以上所有（賃貸）している企業の駐車場コスト削減と車両管理コスト低減に資するべく、同社が駐車場の借り換えと駐車場に関わる契約事務等の一括管理代行を行う。
5） 人員採用強化：2013 年 7 月期に引き続き、2014 年 7 月期も新卒社員の大量採用（100 人程度）を継続して実施する。人員が増加する中、ベテラン社員を新規物件取得に振り向ける。

なお、カーシェアリング事業に関しては、2013 年 7 月期末に 221 台（前年同期 88.9%増）の獲得となった。2014 年 7 月期は台数増加より収益性改善に重点を置き、法人営業を強化する方針である。

海外駐車場事業は、営業人員体制を強化し、15 から 20 物件程度の新規物件獲得を目指す。また、既存物件の収益性改善などに取り組む方針である。

スキー場事業

売上高 4,500 百万円（前年同期比 11.5%増）、営業利益 600 百万円（前年同期比 19.0%増）を見込む。
同社は、2012 年 11 月に白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営する白馬観光開発株式会社をグループ化することで、同社グループが運営するスキー場は 6 スキー場（前年 3 スキー場）となっている。これらの 2012 年 11 月にグループ化したスキー場の通年での売上寄与に加え、様々な取り組みにより来場者数は 160 万人（前年同期比 18.3%増）を見込む。
スキー場事業では、1）6 スキー場のグループシナジー追求による集客の強化、2）営業活動やメディア広告の強化、3）スキーレンタルなどの周辺事業売上の取り込み、3）海外営業の強化による集客の増強と単価の向上、4）合宿営業強化などによる夏事業の本格的な展開、な

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

どに取り組む。
また、スキー場事業では、新規スキー場や周辺事業の取得を継続的に検討し、適宜適切に実施する方針である。

将来の展望

同社は、中期計画を対外的に公表していない。ただし、中期的に営業利益で 5,000 百万円程度（内訳は、国内駐車場事業が 3,000 百万円、海外駐車場事業 1,000 百万円、スキー場事業 1,000 百万円）を目標にしているとみられる。

SR 社では、潜在的な市場規模（附置義務駐車場の開拓余地）を踏まえれば、国内駐車場事業の目標達成は十分有り得ると考える。ただし、優秀な営業マンの育成・定着など人的資源のマネジメントが同社にとって引き続き最大の課題であると認識しており、今後も同社の施策を注視していくつもりである。

海外駐車場事業に関しては、中国及び東南アジアの成長を踏まえれば、潜在的市場は大きい。同社が日本で培ったノウハウに加え、現地の商慣習等を学んでいけば、将来的に楽しみな事業といえよう。とはいえ、その収益の拡大スピードを予想するのは難しい。参考までに、国内駐車場事業の例を振り返れば、同社は、継続的な収入が見込めるストック型ビジネスへの転換を図るために、1999 年 7 月期より現在の主力事業となる直営事業の本格展開を開始し、その後 2 年程度は赤字であった。かつての日本がそうであったように、海外駐車場事業の収益拡大スピードを高めるためには、「駐車場の収益化」という不動産オーナーへの一種の啓蒙活動が必要といえる。その意味では、中国上海市の超高層ビル「上海環球金融中心」の駐車場、タイ国バンコクの大型商業施設 Siam Square（サイアム・スクエア）の駐車場運営を任された実績が活かせる可能性があろう。

スキー場事業で上記数値を達成するためには、同社は新規スキー場や周辺事業の取得を継続的に検討し、適宜適切に実施する方針である。これまでの実績を基に、いかに有利な条件で、好ましい案件を数多く取得できるかが鍵を握るといえよう。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

事業内容

ビジネス

駐車場の運営、コンサルティングを手掛けるほか、2006 年よりスキー場を運営する。駐車場事業とスキー場事業の 2 事業を抱える。

セグメント別損益（百万円）		09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
駐車場事業	売上高	7,342	7,520	7,953	8,724	9,400
	営業損益	1,870	1,993	1,985	2,244	2,169
	（同全社費用を含む）	1,267	1,425	1,388	1,621	1,517
スキー場事業	売上高	529	1,145	1,655	1,868	4,037
	営業損益	-9	56	113	200	504
合計	売上高	7,870	8,664	9,607	10,591	13,437
	営業損益	1,258	1,481	1,501	1,821	2,021

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

主な事業部門

駐車場事業（2013 年 7 月期売上構成比：70.0%）

同社は駐車場の有効活用に係るビジネスを展開している。主に都心部の附置義務駐車場（定義は「市場とバリューチェーン」を参照）として設置されているビル附置駐車場をメインターゲットとし、「直営事業」、「マネジメント事業」、「カーシェアリング事業」、「リーシング事業」、「VA（付加価値）サービス事業」などを手掛けている。

駐車場事業売上高内訳（百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
駐車場事業	7,342	7,520	7,953	8,724	9,400
直営事業	5,599	5,631	5,763	6,328	6,732
（構成比）	76.3%	74.9%	72.5%	72.5%	71.6%
マネジメント事業	1,350	1,514	1,762	1,911	2,141
（構成比）	18.4%	20.1%	22.2%	21.9%	22.8%
その他	393	376	428	485	527
（構成比）	5.4%	5.0%	5.4%	5.6%	5.6%

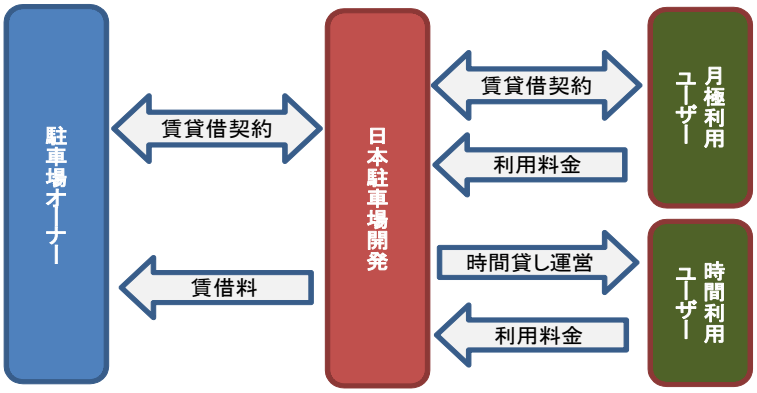
出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

- 直営事業

連結売上高の約 50%（2013 年 7 月期）、駐車場事業の売上の約 72%（2013 年 7 月期）を占める中核事業である。駐車場料金が高い都心部のオフィスビル・商業施設・ビジネスホテルなど附置駐車場の不稼働駐車スペースを同社が借り上げ、外部ユーザーに駐車場として提供（転貸、サブリース）する事業である。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

附置駐車場はテナントもしくは来場する顧客のために設置してあるが、近年、営業車を持たない企業テナントが増加してきたことなどから、不稼働駐車スペースが多数存在していると同社はコメントしている。同社は利用ニーズに応じた月極、有人時間貸しなどの運営スタイルの設定や、最適な価格設定などにより効率的な運営を実施し、オーナーには経営リスクの削減と安定収入を保証（オーナーは不稼働の駐車場からも安定収入を得られる、稼働リスクは同社が負う）する。一方、駐車場の稼動を高めることでユーザー対しても、駐車場料金が周辺相場より安く提供することを可能とし、また、商業施設など有人時間貸し運営を行っている駐車場においては、顧客の代わりに機械式駐車場への入出庫を行うサービスを実施するなど、収益創出・コスト削減といった利益改善と、安全面・利便性やサービス向上を同時に提供している。



出所：会社資料よりSR社作成

同社は外部ユーザー（近隣、半径 300m 程度のユーザーが多い）に対し、月極による賃貸を行っているほか、駐車場物件によっては、駐車場オーナーの意向及び当該駐車場の立地条件や設備の状況・能力等を検討し、月極賃貸に時間貸し営業を組み合わせた運営を行っている。具体的には、駐車場ユーザーは営業等で昼間は外出、その車室は空いたままであるケースが多い。そこで同社は空いた車室をさらに 1 日貸し、時間貸しといった形で別のユーザーに貸出している。

極端な例を示せば、月極の駐車場を他のユーザーに 1 日貸しし、さらに 1 日貸しユーザーが出払っている間に、時間貸しをするケースもある。1 つの車室を 3 ユーザーに貸出ししていることになり、会社ではこうした貸出形態を「3 毛作」と呼んでいる。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

管理・契約台数、物件数	08年7月期 実績	09年7月期 実績	10年7月期 実績	11年7月期 実績	12年7月期 実績	13年7月期 実績
管理総台数	6,492	8,873	10,148	11,728	13,569	14,944
直営契約台数	11,652	12,342	13,217	17,146	20,042	23,683
駐車場契約台数計	18,144	21,215	23,365	28,874	33,611	38,627
マネジメント物件	49	58	65	80	84	95
（1物件当たりの管理台数）	*132.5*	*153.0*	*156.1*	*146.6*	*161.5*	*157.3*
直営物件	554	578	622	725	854	950
（1物件当たりの契約台数）	*21.0*	*21.4*	*21.2*	*23.6*	*23.5*	*24.9*
駐車場物件数	603	636	687	805	938	1,045

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

新規市場としての分譲マンション駐車場の開拓

同社は、2012 年 7 月期下期以降のターゲットとして、オフィスビルの附置義務駐車場に加え、分譲マンションの空き駐車場を挙げている。同社は、以前よりマンション管理会社（注）から、分譲マンションの空き駐車場の活用について相談を受けていたとのことだ。そこに 2012 年 2 月に、国税庁が分譲マンションにおける空き駐車場を外部に賃貸する場合の課税基準を明示したことで、本格的に営業先として開拓するに至ったとしている。

> 注：マンションの設備維持管理を担う会社、一般的な建売マンションには住人を代表してマンション管理組合という組織が設けられており、マンション管理組合からマンション管理会社が業務委託を受けているケースが多い。

同社は当該市場を開拓するメリットとして、新たな営業先が増えることに加え、1）機械式駐車場の割合が多いとみられ、同社の専門性を発揮できること、2）カーシェアリング事業とのシナジー効果が高い点、などを挙げている。また、マンション管理組合のメリットとしては、1）不稼働駐車場の有効活用により増収となり、修繕積立不足の問題等が部分的に解消すること、2）清掃費、管理費等を収益と相殺できること、などが考えられる。

分譲マンションといっても、同社が対象としているのは、従来から付き合いのある法人顧客にリーシングし易い新築・中古物件であり、当面は東京、大阪エリアを重点的に開拓していくとしている。具体的には、全国 99,921 棟（出所：社団法人高層住宅管理業協会調べ）のうち、3,000 棟から 5,000 棟がターゲットとしている。

- マネジメント事業

不動産市場の良し悪しに左右されにくいビジネスモデル構築を目的に、以前より定評のあった有人による駐車場オペレーションを更に強化したことに由来する。

大型オフィスビル、大型商業施設、高級ホテル、ブティックなどの時間貸し駐車場で、集金・契約業務など運営・管理代行をする。日本では真新しい概念であるバレーサービス（施設を利用する顧客の車をエントランスにて預かり、その車を駐車場まで回送し、誘導員は鍵を保

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

管し、帰りの際は駐車場より、顧客の目の前まで車を届けるサービスのこと）など高付加価値のオペレーションを行うことにより、駐車場を含む施設全体の価値向上に努めている。

現在では同社の成長ドライバーとなっており、2006 年 7 月期では駐車場事業売上高の 7.8%であった構成比が 2013 年 7 月期では同 22.8%（連結売上高の 15.9%）にまで上昇している。

主な高付加価値マネジメント運営受託物件	備考
・大手町カンファレンスセンターパーキング	東京大手町にある「日経ビル」「JAビル」「経団連会館」を地下2階でつなぐ総台数314台の3棟一体型駐車場
・丸の内中央パーキング	丸の内ビルディング、新丸の内ビルディングとその間を結ぶ総台数997台の駐車場
・三菱商事本社ビル	
・松屋銀座本店	
・ウェスティンホテル東京	
・東戸塚オーロラシティ駐車場	西武、ダイエー、各種専業店で構成される総台数1,620台のショッピングモールの駐車場
・アクアタウン納屋橋	
・大阪証券取引所ビル駐車場	
・グランフロント大阪	総台数953台の大型複合商業施設の駐車場

出所：会社資料よりSR社作成

カーシェアリング事業

2008 年 9 月から東京の渋谷・青山を中心にカーシェアリング（商標は「エコロカ」）を開始した。2011 年 12 月にカーシェアリング事業を分社化（日本自動車サービス株式会社設立）、以降、同事業を積極的に拡大していく方針である。

SR 社の認識の範囲で一般的なカーシェアリングサービスの基本事項についてまとめると以下のようになる。

- カーシェアリングは複数人で車を共有する仕組み。レンタカーと違い、分単位での利用も可能で、会員登録さえしておけば利用に際して対面での手続きが不要となるなど面倒な手続きもない。基本的にはインターネット等で予約するだけで、直接現地に行き、会員カードで鍵を開けるなどセルフサービスで利用する
- カーシェアリングでは一般に会員登録費や利用料金、走行距離といった、いわば量に応じて課金されるシステムが採用されている。自動車を個人で維持・管理しないため、購入費や保険料・車検代・駐車場代などの維持費、維持・管理に伴う手間もかからない。そのため、頻繁に利用しない個人及び個人事業主にとっては、自分で車を保有するよりも割安となる

2013 年 7 月末の設置台数は 167 台、2,046（契約）口、会員数 4,174 名である。

- その他

直営事業、マネジメント事業、カーシェアリング事業以外に、リーシング事業、VA サービス

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

事業などを手掛けている。

リーシング事業
同社が一括で不稼働部分を借り上げるのではなく、駐車場オーナーの代わりに不稼働部分の駐車場に顧客を誘導する事業である。インターネット（サイト名「駐車場検索 NPD ポータル」http://p-king.jp/)での駐車場紹介サービスも展開している。

VA サービス事業
これまで蓄積した駐車場、ユーザー、オーナーに関する情報、運営ノウハウ等を不動産評価や駐車場の整備及びそれに付随するサービスを行う事業である。駐車場のデューデリジェンス等、単に評価を行うサービスを始め、駐車場の閉鎖を行う場合にはユーザーの解約業務や新たな駐車場の紹介等、駐車場の閉鎖業務も行っている。

また、駐車場のオーナーへ周辺環境等を考慮した最適な設備構成を考案し、リニューアルした場合の収益見込みを明確にした上で、ハード、ソフト両面でのソリューションを提供するリニューアルコンサルティングや安全面に関するコンサルティングを行っている。

スキー場事業（2013 年 7 月期売上構成比：30.0%）

同社では、「関わる人すべてがハッピーなビジネスを」という経営理念に基づき、「不稼働な素材」に注目し、これを活性化させ関係者の満足を高めることに取り組んでいる。そうした経営理念の一貫で、「不稼働な素材」としてスキー場に注目し、2005 年 12 月に日本スキー場開発株式会社を設立している。

2013 年 9 月現在、同社の連結子会社である日本スキー場開発株式会社が、傘下に株式会社鹿島槍（出資比率 100%、鹿島槍スポーツヴィレッジ運営）、株式会社北志賀竜王（出資比率 100%、竜王スキーパークを運営）、株式会社川場リゾート株式会社（出資比率 99%、川場スキー場を運営）、白馬観光開発株式会社（出資比率 95.0%、八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）の 4 社を抱える。

- 鹿島槍スポーツヴィレッジ（長野県大町市）：2006年より同社が運営を開始。総面積は78ha（ヘクタール）。2013年7月期のシーズン来場者数は140千人。同社はアスリート向けのスキー場と位置付ける
- 竜王スキーパーク（長野県下高井郡山ノ内町）：2009年11月に当時運営していた竜王観光株式会社の全株式を野村ホールディングス傘下の事業再生ファンドより取得、同社が運営を開始。総面積は95ha。2013年7月期のシーズン来場者数は250千人。同社は学生等若年層あるいは初心者向けのスキー場と位置付ける
- 川場スキー場（群馬県利根郡）：2010年10月に同スキー場を運営する川場リゾート社の株式を取得。総面積は60ha。2013年7月期のシーズン来場者数は154千人。首都圏からの日帰り圏内にあるなどアクセスがよく、周辺地域のなかでも比較的標高が高いという

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

特徴がある

- 八方尾根スキー場（長野県北安曇郡八方村）：2012年11月に、東京急行電鉄株式会社（東証1部9005）より同スキー場を運営する白馬観光開発社の株式を取得（以下、岩岳スノーフィールド、栂池高原スキー場も同様）。総面積は200ha。初心者から上級者まで関東・中部・関西から幅広い客層を集める日本を代表するスキー場。1998年に開催された長野オリンピックのアルペン競技やジャンプ競技で使用されたことでも有名。
- 岩岳スノーフィールド（長野県北安曇郡白馬村）：総面積は125ha。首都圏、長野県内の学生を中心に幅広い層が集まるスキー場。
- 栂池高原スキー場（長野県北安曇郡小谷村）：総面積は156ha。主に初中級者向けのスキー場。夏場の自然公園の散策、トレッキングなども盛んである。

なお、白馬観光開発株式会社が運営する八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場における 2013 年 7 月期のシーズン来場者数は 806 千人であった。

注：八方尾根スキー場、栂池高原スキー場は同社グループの他に協業索道会社が存在する

同社が運営するスキー場についての特徴として、1）標高が高い、集客力のあるエリアに立地、2）人口降雪機を完備、などが挙げられる。今後獲得する可能性のあるスキー場も含め、同社は、1）立地エリアの分散、2）スキー場毎に来場者の特徴がある点、3）IRR の高さ（30%超等）、などを念頭に置いていきたいとしている。

SR 社の認識としては、スキー場ビジネスは収益化が難しい上に、容易にエグジットを求めると、その事例をみて、売却候補地が減少、それ以降の物件取得に響く。同社はそうしたリスクを回避するために、厳格化な投資基準を定めている。

同事業は 2010 年 7 月期に営業黒字に転じ、2013 年 7 月期営業利益率は 12.5%にまで改善した。同社が実施している施策としては、集客を増やす目的で実施しているイベント開催、PR やオフシーズンの営業強化、スキー場のレストランメニュー改定による原価低減や土地賃借料改定といったコストコントロールなどが挙げられる。

拠点

成長とともに営業拠点を広げ、2012 年 7 月時点では大阪本社のほか、東京、札幌、仙台、横浜、名古屋、京都、神戸、広島、福岡に支社を構える。同社は、附置義務駐車施設が多く存在する都市部のビルや商業施設を主体に営業活動を行っている関係上、管理・運営する駐車場物件の大半は、関東および近畿に集中している。2013 年 7 月期の駐車場事業の売上高に占める、関東および近畿の構成比率はそれぞれ 48.1%および 25.5%と高い水準にある。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

駐車場事業の地域別売上高（百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
東日本	362	384	398	478	576
（構成比）	4.9%	5.1%	5.0%	5.5%	6.1%
関東	3,718	3,781	3,958	4,230	4,518
（構成比）	50.6%	50.3%	49.8%	48.5%	48.1%
近畿	2,060	2,101	2,192	2,282	2,398
（構成比）	28.1%	27.9%	27.6%	26.2%	25.5%
東海	701	698	735	781	832
（構成比）	9.5%	9.3%	9.2%	9.0%	8.9%
西日本	500	556	633	699	738
（構成比）	6.8%	7.4%	8.0%	8.0%	7.9%
中国	-	-	-	11	66
（構成比）	-	-	-	0.1%	0.7%
タイ	-	-	36	239	268
（構成比）	-	-	0.5%	2.7%	2.9%
合計	7,342	7,520	7,953	8,723	9,399

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

ビジネスモデル

主力となる駐車場事業は、形態でいえば「直営事業」と「マネジメント事業」、「カーシェア事業」に区分される。

「直営事業」における同社への収入は、ユーザーからの駐車場料金であり、一方費用として駐車場オーナーに対して定額賃料を支払っている。逆ザヤリスクがある半面、あまり人手を要しない。

一方、「マネジメント事業」は有人管理のために人手を要する。稼働率向上によるアップサイドがない代わりに逆ザヤリスクがない。また駐車場事業全体として、駐車場施設を同社の資産として保有するわけではなく、サブリースやコンサルティングフィーなどの収入獲得を目的としたノンアセットビジネスである。

駐車場事業

（直営事業）
月極専用直営物件に関して、売上高の決定要因は、駐車場料金（単価）と貸付台数である。また、貸付台数はさらに借上台数と契約率に分解できる。一方、費用に関して言えば、原価はリース賃料と借上台数によって決まる。そのため、利益をみるに際しては、駐車場契約率とスプレッド（駐車場料金－リース賃料）が重要といえる。

こうした稼働率とスプレッドを一定程度確保するために必要となるのが、豊富な情報とソリューション提案力である。なお、ユーザー募集の際に初期コストは発生するが、基本的に人

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

件費（販売管理費）が駐車場物件数に比例して増加するわけではない。そのため、売上高販管費率は規模の増大に反比例して低下するビジネスモデルといえる。

時間貸し併用直営物件に関して、売上高決定要因は、月極同様に駐車場料金（単価）及び貸付台数となる。ただし、料金及び貸付台数の変動幅は月極よりも高い。費用に関して言えば、原価はリース賃料と借上台数に加えて、有人による運営が一般的なため、人件費が原価に含まれる。

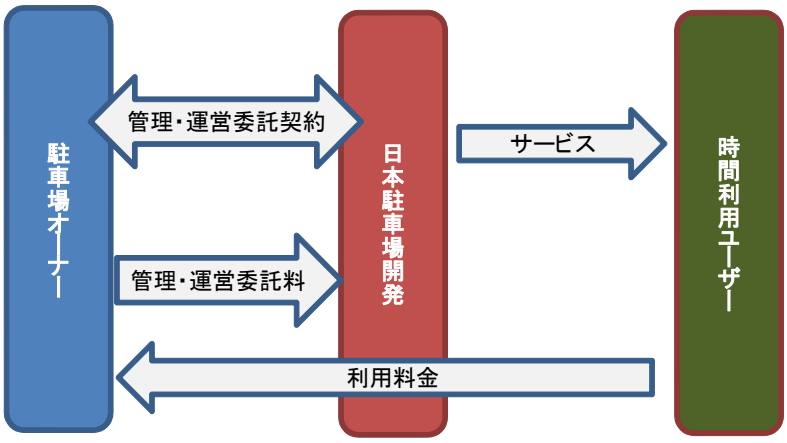
少数物件への依存リスクや上述したような売上高販管費率の逓減傾向を念頭に置けば、安定して利益を確保するためには数多くの月極物件を確保することが必要である。逆に言えば、新たに同社の直営事業のような駐車場ビジネスを始めたとしても、物件が積み上がるまで、当面は安定した利益を計上することが困難な状態で事業を展開しなければならず、この点も参入障壁になっているといえる。実際、同社も直営事業に本格的にシフトした 2000 年 7 月期、2001 年 7 月期は営業赤字を計上している。

同社は駐車場を仕入れる際に、駐車場オーナーとの間で同社を賃借人とする賃貸借契約を締結している。当該契約期間は大半が当初 2 年となっており、期限到来後は 1 年毎の自動更新となっている。なお、契約期間内に解約する場合には、一方の当事者が相手方に 3 ヵ月前に書面にて通知することによって、相手方の了承を得ることなく契約の解除が成立する内容となっている。そのため、解約通知から実際の解約までの期間に同社が一定の準備を行うことは可能だが、駐車場オーナーの意思により突然契約を解除され、当該物件からの収入が短期間のうちになくなる可能性がある。

ユーザー募集から獲得までにはタイムラグが生じるが、同社では初期稼働時における逆ザヤリスクを防ぐため、運営開始するまでに駐車場周辺の調査を綿密に行い、ユーザーニーズありきで運営開始することに加えて、最初の数ヵ月間（2～4 ヵ月）は駐車場オーナーへ支払う賃料を無料（フリーレント）契約にすることで、初期稼働時における逆ザヤが発生しないと SR 社が理解している。

（マネジメント事業）
直営事業とは異なり、駐車場オーナーと賃貸契約を締結しない。マネジメント事業の収益は、契約先である駐車場オーナーが受け取る駐車場料金とは関係なく、運営規模に見合った一定の手数料を毎月契約先から受け取る固定報酬がメインである（オーナーの駐車場料金の一定程度が収入となる契約も一部にはある）。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved



出所：会社資料よりSR社作成

（カーシェアリング事業）
同社は、カーシェアリングサービスのみでは、なかなか利益が出ないものの、同社のように駐車場事業を営む会社がやるとシナジー効果から効率よく収益化が可能であるとコメント。東京にある一部エリアの例を挙げて以下のように収益変動を説明している（出所：2012 年 7 月期第 2 四半期決算説明会資料）。

前提：駐車場 5 物件、カーシェア 8 台設置
駐車場収益のみ：売上高 2,500 千円、売上原価 1,800 百万円、売上総利益 700 千円
駐車場収益+カーシェアリング収益：売上高 3,300 千円（2,500 千円+800 千円）、売上原価 2,100 千円（1,800 百万円+300 千円）、売上総利益 1,200 千円（700 千円+500 千円）

さらに、同社のカーシェアリング事業は、法人顧客をメインのターゲットと据えている点が特徴といえる。

スキー場事業

スキー場運営に掛かる収入及び費用によって当該事業の収益が左右される。同社は来場者数の増加や夏期営業による売上数量の増大、飲食付きリフト券販売等による売上単価の上昇、レストランメニューの改善や土地賃借料改定、電気利用最適化などコスト管理の徹底等によって、利益創出を図ってきた。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

費用構造

連結損益計算書（百万円）	08年7月期 連結	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結
売上高	7,508	7,870	8,664	9,607	10,591
売上原価	4,584	4,818	5,071	5,549	6,058
売上総利益	2,924	3,052	3,593	4,058	4,533
販売費及び一般管理費	1,743	1,794	2,112	2,557	2,712
営業利益	1,181	1,258	1,481	1,501	1,821

単体損益計算書（百万円）	08年7月期 単体	09年7月期 単体	10年7月期 単体	11年7月期 単体	12年7月期 単体
売上高	7,006	7,342	7,520	7,917	8,441
売上原価	4,373	4,574	4,592	4,909	5,162
仕入原価	2,806	2,926	2,952	3,089	3,199
原価給与		1,118	1,112	1,221	1,358
外注人件費		298	269	295	269
委託サービス費	1,151				
給与手当	217				
IPO・IRコンサルティング原価	68				
その他	130	232	259	304	337
売上総利益	2,634	2,767	2,928	3,008	3,279
販売費及び一般管理費	1,443	1,500	1,503	1,580	1,597
給与手当	417	433	465	508	565
地代家賃	168	170	170	154	173
減価償却費	59	54	48	47	53
営業利益	1,190	1,267	1,425	1,428	1,682

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

費用で大きなウエイトを占めるのは、仕入原価（概ね駐車場オーナーへの賃借料）と人件費（販売管理費）である。仕入原価が駐車場の直営物件数に比例して増減するという点で基本的には変動費的な性質を持つが、駐車場の稼働状況に関わらず固定的に発生するという点で、固定費的な性質も備える。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

収益性スナップショット、財務比率

収益性 （百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
売上総利益	3,052	3,593	4,058	4,533	5,759
売上総利益率	38.8%	41.5%	42.2%	42.8%	42.9%
営業利益	1,258	1,481	1,501	1,821	2,021
営業利益率	16.0%	17.1%	15.6%	17.2%	15.0%
EBITDA	1,362	1,672	1,729	2,087	2,338
EBITDA マージン	17.3%	19.3%	18.0%	19.7%	17.4%
利益率（マージン）	7.8%	8.8%	8.8%	4.9%	10.3%
財務指標					
総資産利益率（ROA）	9.0%	12.5%	14.0%	8.4%	18.2%
自己資本純利益率（ROE）	35.0%	44.9%	43.9%	23.6%	51.9%
総資産回転率	1.15	1.41	1.58	1.71	1.78
運転資金（百万円）	136	134	170	160	251
流動比率	83.0%	70.2%	95.9%	140.4%	210.8%
当座比率	73.2%	59.0%	83.0%	127.2%	192.0%
営業活動によるCF/流動負債	30.6%	60.3%	52.7%	59.6%	61.6%
負債比率	117.7%	77.5%	30.8%	−47.3%	−23.0%
営業活動によるCF/負債合計	18.1%	37.7%	30.8%	39.6%	24.8%
キャッシュ・サイクル（日）	5.2	5.1	5.7	5.7	5.5
運転資金増減	14.1	−2.3	36.3	−9.7	90.5

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

2002 年 7 月期から 2006 年 7 月期までの同社の売上総利益率は平均 46.5%、営業利益率は平均 18.3%であった。しかし、2007 年 7 月期に低採算案件の増加や人件費の増加から売上総利益率が 37.3%、営業利益率が 13.5%に低下している。2013 年 7 月期には売上総利益率が 42.9%、営業利益率が 15.0%となったものの、以前の水準までには戻っていない。

総資産利益率（ROA）は 2007 年 7 月期から 2009 年 7 月期にかけて 1 桁台に落ちているが、分母の総資産が大幅に増加し、総資産回転率が低下したこと、売上高純利益率が低下したことが理由である。一方、自己資本純利益率（ROE）は、その間、総資産利益率ほど低下していないが、これは有利子負債の増加によって財務レバレッジが高められていることが理由である。2012 年 7 月期にも ROA が 1 桁台となったが、スキー場の減損処理に伴う特別損失計上による。2013 年 7 月期にはスキー場の減損処理に伴う特別損失計上はなく、当期純利益の大幅な増益により ROA、ROE はそれぞれ 18.2%、51.9%に改善した。

注：ROA（当期純利益/総資産）＝総資産回転率（売上高/総資産）×売上高純利益率（純利益/売上高）
ROE（当期純利益/自己資本）＝ROA（当期純利益/総資産）×財務レバレッジ（総資産/自己資本）

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

利益率比較					
トラストパーク	09年6月期	10年6月期	11年6月期	12年6月期	13年6月期
売上高総利益率	17.5%	19.3%	21.9%	22.6%	23.6%
営業利益率	1.4%	3.9%	7.2%	7.0%	7.4%
総資産利益率（ROA）	−0.5%	1.7%	3.5%	3.1%	3.6%
財務レバレッジ（総資産/自己資本）	−	6.9	8.8	9.5	9.2
自己資本利益率（ROE）	−2.2%	11.8%	30.7%	29.6%	33.3%
平均台数	45.5	46.7	37.0	39.2	36.2
駐車場総合研究所(3251)	09年3月期	10年3月期	11年3月期	12年3月期	13年3月期
売上高総利益率	12.4%	15.4%	15.2%	15.5%	16.8%
営業利益率	0.5%	3.2%	2.4%	3.3%	3.8%
総資産利益率（ROA）	0.8%	4.6%	3.1%	3.9%	5.1%
財務レバレッジ（総資産/自己資本）	2.0	2.2	2.4	2.6	2.5
自己資本利益率（ROE）	1.5%	10.1%	7.5%	10.1%	12.8%
平均台数	241.5	169.1	133.4	114.6	94.0
パーク24(4666)	09年10月期	10年10月期	11年10月期	12年10月期	−
売上高総利益率	43.9%	40.9%	40.0%	45.2%	−
営業利益率	11.1%	11.3%	10.7%	12.8%	−
総資産利益率（ROA）	7.5%	7.0%	6.4%	8.5%	−
財務レバレッジ（総資産/自己資本）	2.2	2.5	2.5	2.5	−
自己資本利益率（ROE）	16.2%	17.2%	16.3%	21.7%	−
平均台数	29.4	32.6	33.4	33.6	−
パラカ(4809)	09年9月期	10年9月期	11年9月期	12年9月期	−
売上高総利益率	27.9%	30.3%	28.8%	30.8%	−
営業利益率	16.7%	19.1%	17.0%	19.9%	−
総資産利益率（ROA）	2.1%	3.2%	3.0%	3.9%	−
財務レバレッジ（総資産/自己資本）	3.7	3.6	3.3	3.1	−
自己資本利益率（ROE）	7.5%	11.3%	10.0%	12.0%	−
平均台数	14.9	14.7	14.6	15.0	−
日本駐車場開発(2353)	09年7月期	10年7月期	11年7月期	12年7月期	13年7月期
売上高総利益率	38.8%	41.5%	42.2%	42.8%	42.9%
営業利益率	16.0%	17.1%	15.6%	17.2%	15.0%
総資産利益率（ROA）	9.0%	12.5%	14.0%	8.4%	18.2%
財務レバレッジ（総資産/自己資本）	3.9	3.6	3.1	2.8	2.8
自己資本利益率（ROE）	35.0%	44.9%	43.9%	23.6%	51.9%
平均台数	21.4	21.2	23.6	23.5	24.9

出所：会社データよりSR社作成
＊表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。
＊＊平均台数＝台数/物件数、駐車場総合研究所は運営受託物件、日本駐車場開発は直営物件が対象。
＊＊＊トラストパーク株式会社はトラストホールディングス株式会社（3286）の子会社

同業他社と比較すると、2013 年 7 月期の営業利益率 15.0%、ROE51.9%と高い利益率を誇る。SR 社では以下の点が、利益率の相違につながっている要因と考える。

- 注力する市場の違い

パーク 24 株式会社（東証 1 部 4666）、パラカ株式会社（マザーズ 4809）が無人コインパーキング、日本パーキング株式会社（JASDAQ8997）が時間貸しをメインに自走式の立体駐車場や機械式のタワー駐車場、無人コインパーキングなどを主要なターゲットにしているのに対し、同社は独自に附置義務駐車場を主要なターゲットにしている。つまり、上場企業との

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

競合がなく、同社のネームバリューが活かせること、より市街地に近いところに立地した駐車場を手掛けていること、などが高利益率に寄与しているのではないかと SR 社では考える。

- 月極駐車場の比率が高い

一般的には、1 物件当たりの台数が小さいとスケールメリットの恩恵を受けられず、物件管理コストなどが嵩みがちとなるものと思われる。しかし、同社は、人件費をあまり必要としない月極駐車場の構成比が高い（「事業内容」参照）。そのため、物件管理コストが抑制され、高い営業利益率につながっているものと SR 社では推測する。

- レバレッジの高さ

ROA の水準も高いが、レバレッジによって ROE が大きく押し上げられている側面がある。

SW（Strengths, Weaknesses）分析

強み（Strengths）

- **駐車場運営のための情報量・ノウハウ**：附置義務駐車場の管理・運営実績から、独自のオペーションノウハウ（「3毛作」など）、豊富な情報量を有し、適切なソリューションを提供していることが駐車場オーナーに対する安心感にもつながっているとSR社では考える。豊富な情報量の源泉として、同社は駐車場営業における専門の営業部隊が、日々の営業活動において徹底したエリアマーケティングを実施することで、駐車場情報だけでなく、近隣のユーザー情報（車の所有状況など）のデータを常に蓄積、更新していることが指摘できる。
- **ノンアセットビジネスが収益源：**設備投資が不要で資産を自ら抱えることのないビジネスモデルであることから、地価の上下に直接的には影響されることがない（間接的には駐車場オーナーからの賃貸価格や駐車場の仕入状況に影響を及ぼす）。
- **附置義務駐車場の開拓余地：**「市場とバリューチェーン」を参照。

弱み（Weaknesses）

- **駐車場、直営事業への依存度の高さ：**直営事業が売上高に占める比率が高いため、当該事業の収益要因であるスプレッドと稼働率に全社の収益が依存する格好となっている。
- **スキー場ビジネスの収益貢献度、駐車場ビジネスとのシナジー効果の低さ：**スキー場事業は2010年7月期に黒字に転換したが、本業である駐車場ビジネスとのシナジー効果が見込めない、独立した事業である。収益寄与度が低いことから、SR社では資産効率の悪化、経営資源の分散化をやや懸念している。
- **社員の平均勤続年数が短い：**社員の平均勤続年数が3.3年（2012年7月末）と短いため、各営業マンのノウハウ・スキル蓄積が進みにくい点が課題とSR社では考える。同社の売上拡大のためには、適切なソリューション提供を行うことのできる経験豊かな営業マンの人数増加が必要不可欠なためである。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

グループ会社

- 日本スキー場開発株式会社：2005年12月に設立した同社出資割合が100%の連結子会社。傘下に株式会社鹿島槍（出資比率100%、鹿島槍スポーツヴィレッジ運営）、株式会社北志賀竜王（出資比率100%、竜王スキーパークを運営）、株式会社川場リゾート株式会社（出資比率99%、川場スキー場を運営）、白馬観光開発株式会社（出資比率95.0%、八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）、株式会社スパイシー（出資比率100%、レンタルスキーショップを運営）を抱える。
- NPD GLOBAL CO.,LTD：2010年9月に設立した同社出資割合49%の連結子会社。アジアにおいて駐車場総合コンサルティングを営むために設立された。傘下にタイで駐車場の総合コンサルティング業務を営むNIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO.,LTD（NPD GLOBAL社の出資比率は100%）、SIAM NIPPON PARKING SOLUTIONS（NPD GLOBAL社の出資比率は50.1%）を抱える。
- 邦駐（上海）停車場管理有限公司：2011年7月に中国・上海に設立した出資比率100%の連結子会社。事業内容は駐車場の総合コンサルティング業務。
- 日本自動車サービス株式会社：2011年12月に設立した同社出資割合が100%の連結子会社。カーシェアリング事業を営む。

市場とバリューチェーン

マーケット概略

日本における、自動車保有台数 7,632 万台（2013 年 6 月末、出所：一般財団法人自動車検査登録情報協会）である。一方、自動車には、駐停車のための空間確保が必要であり、日本においては駐車場法や車庫法という 2 つの法律で自動車の保管場所の確保が義務付けられている。

駐車場には、大きく分けて「附置義務駐車場」、「自走式駐車場」、「コインパーキング」がある。同社が主にターゲットとして事業展開しているのは、ビルインの「附置義務駐車場」である。「附置義務駐車場」とは、一定規模以上の延床面積を有する建物に設置を義務付けられた駐車場で、都心部を中心にビル内に「附置義務駐車場」が多く、その大半が駐車場用地を効率的に利用するために機械によって自動車を立体的に駐車させる機械式立体駐車場になっている。

2011 年 3 月末で日本全国に 63,077 施設の附置義務駐車場が存在する。対する同社の運営駐車場は全国で 950 ヵ所（2013 年 7 月末、月極専用および時間貸し併用直営物件）に過ぎず、拡大余地は市場規模を鑑みれば非常に大きいといえる。

同社はまた、「自走式駐車場市場」の開拓にも力点を置いている。「自走式駐車場」とは、デパートや大型ショッピングセンターに併設された駐車場棟で、運転者自身がスロープを上が

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

り、空いているスペースに駐車するものである。特徴としては、同じ敷地面積で、平置き式より多くの台数を収めることができ、機械式に比べて収める車の大きさや重さに制限の必要がないほか、維持管理費用が低コストで済むことなどが挙げられる。

一方、同社は「コインパーキング」はターゲットとはしていない。「コインパーキング」は空き地にゲートや精算機を設置して、駐車スペースに駐車するもので大多数は無人で管理されている。同社は「コインパーキング」をターゲットとしていない理由として、「空き地を暫定的に利用する場合が多く、オフィスビルの建設など高度な土地利用に転換され易い点」などを挙げている。

（カーシェアリング市場）
公益財団法人交通エコロジー・モビリティ財団によれば、2013 年 1 月時点の日本におけるカーシェアリングの会員数は 289,497 人（前年比 32%増）、車両数は 8,831 台（同 73%増）であった。人口に占める会員の比率は 0.23%に留まる。一方、欧米では利用が進んでいる。特に、スイスでは会員数が約 10 万人、2,600 台の車両が利用されている（2011 年 12 月時点）。会員は人口比では 1.3%となる。

カーシェアリング普及の要件として、1）人口密度が高いこと、2）鉄道などの公共交通機関が発達していること、3）利用者の平均的な走行距離が短いこと、などが挙げられると SR 社は考える。その点、日本はこうした要件を満たしており、今後カーシェアリング市場が黎明期から普及期へと移行する可能性は高い。そのため、同社におけるカーシェアリングサービス事業の展開は要注目といえよう。

調達品目と調達先

駐車場事業の主力である直営事業は、駐車場のオーナーから駐車場を賃借することによって成り立っている。従って、駐車場オーナーが調達先であり、調達品目は駐車場となる。駐車場のオーナー属性は、事業法人、不動産会社、金融機関、ファンド、J-REIT など多岐に渡っている。

同社は基本的に不動産を保有していないため、地価上昇の恩恵はなく、駐車場の賃料上昇要因になるという点で粗利益の減益要因となる。また、オフィスビルの附置駐車場の不稼働部分が減少した場合、既契約の契約台数が減少、あるいは新規の物件獲得が難しくなる可能性がある。ここ数年をみると、不景気時に同社の仕入れ環境が良好な一方、好況時には同社の仕入れ環境が悪化する傾向にある（「損益計算書」を参照）。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

顧客

直営事業においては、一般ユーザーより収入が発生するのに対し、時間貸しマネジメントにおいては、駐車場オーナーからの手数料が収入となる。ただし、駐車場事業全般でサービスの提供先は一般ユーザーである。なお、直営事業の月極物件の顧客は法人が約 9 割、個人が約 1 割と法人の構成比が圧倒的に高い。

参入障壁

駐車場事業は、基本的に土地と駐車用設備があれば、参入可能であるため参入障壁は高いとはいえず、全国規模で展開する大手から限られた地域で事業を営む個人事業主まで多くの業者が存在する。ただし、収益性と規模の拡大を追求するためには、立地はもちろんのこと、需要に見合った駐車場を適正な原価で仕入れる能力や高い稼働を維持するための一定の運営力などが求められる。

競合環境

2006 年 6 月施行の改正道路交通法を契機に、参入が相次ぎ競合環境は激化した。しかし、その後の需要低迷、低採算化を受けて、新規参入業者の多くは撤退を余儀なくされた。なお、同社がターゲットとしているような附置義務駐車場の場合、複数の駐車場を束ねて運営している企業は極少数であり、各ビルが運営管理しているのが実情のようである。

他の上場企業との比較でいえば、大手のパーク 24 社は無人のコインパーキングの小型駐車場と商業施設向け駐車場を運営している。商業施設向け駐車場では一部同社と競合する可能性があるものの、パーク 24 が主軸を置くコインパーキングに対しては同社がターゲットとしていないなど、棲み分けができている。トラストパーク（3235）、パラカ、日本パーキングも同様に無人コインパーキングを主なターゲットとしているため、同様のことがいえる。ただし、駐車場綜合研究所（3251）は大都市圏の大型施設に設置された駐車場運営を中心に手掛けており、一部、同社のマネジメント事業と競合している。

（カーシェアリング）
国内では、パーク 24 社、オリックス自動車株式会社（オリックス株式会社（東証 1 部 8591）子会社）、カーシェアリング・ジャパン株式会社（三井物産株式会社（東証 1 部 8031）子会社）などが手掛ける。パーク 24 社の車両台数は 4,159 台、オリックス自動車社が同 1,649 台、カーシェアリング・ジャパン社が同 516 台（2012 年 6 月末、出所：株式会社ジェイティップス）。その他同社も含めて、主要 8 社がカーシェアリング事業を行っているが、同社は、収益を稼ぎ出せる会社は少なく、数年後には 3 社程度に絞られるだろうと述べている。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

代替

同社がターゲットとしていないコインパーキングが代替となろう。また、より広い意味では乗用車利用から乗用車以外の交通手段へのシフト（電車、バス、自転車など）も同社の提供するサービスへの需要縮小を意味する。短期的にはガソリン価格の高騰などによってこうした現象が発生しうる。ガソリン価格高騰による自動車利用の低下は、特に時間貸しの稼働率低下につながり易いが、同社では月極利用を一定水準に保つないしは比率を増加させることによって、悪影響を抑えるべく努力をしている。

経営戦略

既存の駐車場事業の拡大とともに、駐車場活用の新たなソリューションとしてカーシェアリング事業への取り組みや、駐車場事業のグローバル展開を推進する意向である。

既存の駐車場事業の拡大策として、中小規模のオフィスビルに対しては、同社によるサブリース、時間貸し併用サブリースを提案、大型ビル・商業施設に対しては、高付加価値型マネジメントを提案するとともに、法人・個人のユーザーに対してはカーシェアリングの提案を現在進めている。また、より長期的な視野からアジア展開を念頭に置いており、日本で培ったコンサルティングを海外で展開するため、グローバルコンサルティング本部を設立している。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

過去の業績

前期以前の業績概況（参考）

2013 年 7 月期通期決算実績

2013 年 9 月 6 日、同社は 2013 年 7 月期通期決算を発表した。

2013 年 7 月期通期における売上高は 13,437 百万円(前年同期比 26.9%増)、営業利益 2,021 百万円 (同 11.0%増)、経常利益 2,236 百万円 (同 17.3%増)、当期純利益 1,378 百万円 (同 165.9%増) であった。

売上高は過去最高となった。また、駐車場事業における規模拡大に向けた営業人員の拡充、オフィスの移転等により販管費が増加したものの、スキー場事業において運営スキー場が 6 ヵ所に拡大したことにより、営業利益も過去最高となった。加えて、不動産私募ファンドから物件売却による利益の分配があり、匿名組合投資利益を計上したこと、保有していた有価証券の一部を売却したこと等により、経常利益の増益率は営業利益よりも高くなった。

駐車場事業
売上高9,400百万円（前年同期比7.8%増）、営業利益（全社費用を含む）1,517百万円（同6.4%減）

売上高は、国内駐車場事業において、2012 年 7 月末からの物件純増数が 105 物件（新規契約 151 物件、解約 46 物件）となったことを主因に増収となった。なお、駐車場の運営物件数は 2013 年 7 月末で 1,000 物件を超え、1,045 物件となった。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 9,064 百万円（前年同期比 7.0%増)、そのうち直営事業が 6,476 百万円（同 6.2%増)、マネジメント事業が 2,064 百万円（同 9.0%増）であった。また、海外の売上高は 335 百万円（同 33.6%増）であった。大型ランドマーク物件等を全国的に新規獲得したものの、獲得時期が下期に集中したため、新規物件の 2013 年 7 月期業績への収益貢献が限定的となった。

同社が 2012 年 7 月期より強化し始めたカーシェアリング事業に関しては、2013 年 7 月末で設置台数 167 台(2012 年 7 月末 143 台)、契約口数 2,046 口(同 1,516 口)、会員数 4,174 名（同 3,375 名）であった。

営業利益は、国内新卒採用を中心とした人員積極採用等による人件費の増加と拠点費用増加等により、減益となった。

駐車場事業の営業利益変動要因は以下。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

（増益要因）
- 2012年7月期及び2013年7月期の新規物件獲得による粗利の増加：344百万円
- ランナーズステーション事業の通期黒字化：13百万円

（減益要因）
- 社員積極採用による人件費と採用コストの増加：93百万円
- 物件閉鎖による粗利の減少：150百万円
- 海外駐車場及びカーシェアリング事業の営業損失の増加：45百万円
- 既存物件の収益性低下による粗利の減少：40百万円
- その他売上の減少：37百万円
- 事業拠点拡大費用：23百万円
- その他販管費等の増加：12百万円

スキー場事業
売上高 4,037 百万円（前年同期比 116.2%増）、営業利益 504 百万円（同 152.0%増）

2012 年 11 月 1 日で白馬観光開発株式会社（白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）をグループ会社化したことで、3 スキー場が新たに加わり、計 6 ヵ所のスキー場運営を行った。6 スキー場の 7 月末累計の来場者数は述べ 135.2 万人（前年同期は 3 スキー場で 58.4 万人）となり、大幅な増収となった。また、オペレーションの効率化やスケールメリット活用によるコスト削減等を実施した結果、営業利益も大幅な増加になった。

2013 年 7 月期第 3 四半期決算実績

2013 年 5 月 31 日、同社は 2013 年 7 月期第 3 四半期決算を発表した。また、2013 年 7 月期通期会社予想の修正を行った。

第 3 四半期累計期間における売上高は 10,442 百万円（前年同期比 26.1%増）、営業利益 1,851 百万円（同 15.9%増）、経常利益 2,015 百万円（同 19.8%増）、四半期純利益 1,300 百万円（同 223.6%増）であった。

売上高は過去最高となった。また、駐車場事業における規模拡大に向けた営業人員の拡充、オフィスの移転等により販管費が増加したものの、スキー場事業において運営スキー場が 6 ヵ所に拡大したことにより、営業利益も過去最高となった。加えて、不動産私募ファンドから物件売却による利益の分配があり、匿名組合投資利益を計上したこと等により、経常利益の増益率は営業利益よりも高くなった。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

- **駐車場事業**：売上高6,896百万円（前年同期比7.1%増）、営業利益（全社費用を含む）1,102百万円（同7.8%減）

売上高は、国内駐車場事業において、2012 年 7 月末からの物件純増数が 75 物件（新規契約 112 物件、解約 37 物件）となったことを主因に増収となった。解約に関しては、不動産市況の回復に伴うビルの建替えやテナント利用の増加等により前年同期（21 物件）を上回って推移した。

第 3 四半期（2－4 月）においては、フラッグシップとなる大型案件として、梅田北ヤードのグランフロント大阪（運営台数 953 台）や静岡市内最大の商業施設 MARK IS 静岡（運営台数 1,833 台）をはじめ、御茶ノ水ソラシティや三軒茶屋のランドマークであるキャロットタワーの駐車場運営を新たに開始している。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 6,641 百万円（前年同期比 6.0%増）、そのうち直営事業が 4,765 百万円（同 5.6%増）、マネジメント事業が 1,490 百万円（同 5.4%増）であった。また、海外の売上高は 255 百万円（前年同期は 174 百万円）であった。

営業利益は、国内新卒採用を中心とした人員積極採用等による人件費の増加と拠点費用増加等により、減益となった。

ちなみに、同社が 2012 年 7 月期より強化し始めたカーシェアリング事業に関しては、2013 年 4 月末で設置台数 221 台（2012 年 4 月末 117 台）、契約口数 2,176 口（同 1,341 口）、会員数 4,511 名（同 2,888 名）であった。

- **スキー場事業**：売上高3,546百万円（前年同期比92.5%増）、営業利益748百万円（同86.5%増）

2012 年 11 月 1 日で白馬観光開発株式会社（白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）をグループ会社化したことで、3 スキー場が新たに加わり、計 6 ヵ所のスキー場運営を行った。6 スキー場の 4 月末累計の来場者数は述べ 134.1 万人（前年同期は 3 スキー場で 57.5 万人）となり、大幅な増収となった。また、オペレーションの効率化やスケールメリット活用によるコスト削減等を実施した結果、営業利益も大幅な増加になったとしている。

スキー場事業は計画を上回る実績となったが、 6 スキー場になったことで営業効率が向上したことや、新たに加わった 3 スキー場からの収益を保守的に見積もっていたことが要因として挙げられる。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

鹿島槍スポーツヴィレッジと竜王スキーパークにおいては、スキーツアーバス規制強化の影響を受けて旅行代理店経由の来場者が減少した一方、地元客など一般客への営業プロモーションを強化したことで客単価が向上した模様。八方尾根スキー場では、継続的に続けてきた海外からの誘客活動の取組みが奏功し、海外顧客が増加したとしている。

また、2013 年 3 月に、白馬エリアを中心に 7 店舗で貸しスキー業を営み、レンタル用品の仕入れや海外顧客対応のノウハウを持つ株式会社スパイシーをグループ化している（2012 年 10 月期の売上高 201 百万円、同営業利益 2 百万円）。

2013 年 7 月期第 2 四半期決算実績

2013 年 2 月 27 日、同社は 2013 年 7 月期第 2 四半期決算を発表した。

第 2 四半期累計期間における売上高は 6,225 百万円（前年同期比 23.9%増）、営業利益 919 百万円（同 19.3%増）、経常利益 1,033 百万円（同 34.1%増）、四半期純利益 654 百万円（同 58.2%増）であった。

売上高は過去最高となった。また、駐車場事業は、規模拡大に向けた営業人員の拡充、オフィスの移転等により販管費が増加し、営業減益となったものの、スキー場事業において運営スキー場が 6 ヵ所に拡大したことにより、連結ベースの営業利益も過去最高となった。スキー場事業の連結業績に占める比率が前年同期と比較して上昇（売上高：26.9%（前年同期 15.6%）、営業利益：20.7%（前年同期△3.7%）、全社費用除く）している。

加えて、営業外収支の改善によって、経常利益の増益率は営業利益よりも高くなった。営業外収支は 114 百万円と前年同期の 0 百万円から改善したが、内訳は、匿名組合投資利益 54 百万円（前年同期は 5 百万円の匿名組合損失）、為替差益 37 百万円（同為替差損 6 百万円）、投資有価証券売却益 31 百万円（前年同期は 0 百万円）などとなっている。不動産市況の改善傾向に加え、2012 年 12 月以降の円安・株高が寄与した格好といえる。

第 2 四半期累計期間は、会社予想（売上高 6,110 百万円、営業利益 860 百万円、経常利益 855 百万円、四半期純利益 500 百万円）を上回った。駐車場事業は会社予想（売上高 4,650 百万円、営業利益 820 百万円）を下回ったが、スキー場事業が会社予想（売上高 1,460 百万円、営業利益 40 百万円）を大幅に超過したことが寄与した。通期会社予想の修正はない。

- **駐車場事業**：売上高4,548百万円（前年同期比7.2%増）、営業利益（全社費用を含む）729百万円（同8.7%減）

売上高は、国内駐車場事業において、2012 年 7 月末からの物件純増数が 50 物件（新規契約 68 物件、解約 18 物件）となったことを主因に増収、過去最高となった。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

新規契約物件の中には、新たに地方開発拠点として 2012 年 8 月 1 日に開設した鹿児島オフィスが運営を開始した 5 物件のほか、新たに進出した千葉、静岡、金沢、熊本の 4 物件も含まれる。

また、海外駐車場事業においても 2012 年 10 月 1 日より、バンコク（タイ）のオフィスビルであるサーミットタワー駐車場（運営台数 884 台）、2012 年 12 月 1 日より同じくバンコクのシノタイタワー駐車場（運営台数 522 台）の運営を開始し、タイでの運営物件数は 10 物件（4,706 台）となった。一方、上海（中国）の運営物件は 2 物件（1,140 台）である。2012 年 10 月に現地子会社の邦駐（上海）停車場管理有限公司が中国で不動産投資コンサルティングやビルマネジメント等を行う上海金晨物業経営管理有限公司と駐車場の運営において業務提携を締結。今後において、上海金晨物業経営管理有限公司が管理するオフィス・商業施設の駐車場の管理を受託し、収益性の改善とサービスの向上により、施設の付加価値向上に努めて行くとしている。上海金晨物業経営管理有限公司は提携締結時点で 30 物件の管理を行っている。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 4,363 百万円（前年同期比 5.7%増）、そのうち直営事業が 3,147 百万円（同 6.0%増）、マネジメント事業が 974 百万円（同 3.2%増）であった。また、海外の売上高は 185 百万円（前年同期は 113 百万円）であった。

営業利益は、国内新卒採用を中心とした人員積極採用等による人件費の増加と拠点費用増加等により、減益となった。
駐車場事業の営業利益変動要因は以下となる。

（増益要因）
1） 国内新規物件獲得（2012 年 7 月期下期及び 2013 年 7 月期上期）による売上総利益の増加：145 百万円

（減益要因）
1） 社員積極採用による人件費の増加等：55 百万円
2） 国内既存物件の収益性低下による売上総利益の減少：54 百万円
3） 国内物件閉鎖による売上総利益の減少：52 百万円
4） 事業拠点拡大費用：13 百万円
5） その他：30 百万円

売上高及び営業利益が上記の通り計画を下回った要因として、新規物件獲得が計画に達しなかったこと及び既存物件の収益性低下が挙げられる。

新規物件獲得が計画未達であった一因として、同社は、2013 年 7 月期に入り首都圏エリアで

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

分譲マンションサブリースに本格的に取り組み始め営業人員を一定程度割いたものの、マンション管理組合との交渉が長期化し、成約に至るまで時間を要したためと指摘している。なお、新規物件獲得に関しては、下期に入り大型物件の成約が幾つか決まっているほか、首都圏以外の支社から人員が不足気味の首都圏に営業員をシフトさせることにより、通期計画達成に向けて努めていくとしている。

既存物件の収益性低下については、近畿・西日本エリアの解約数増加による稼働率低下が主因だが、その対策としては、これまで東京エリアを中心に行ってきたカーシェアリング事業を大阪エリアでも展開していくことで、（空き車室を利用し）車室当たりの単価を上昇させていく方針だという。ちなみに、2013 年 1 月末で設置台数 213 台（2012 年 1 月末 107 台）、契約口数 2,068 口（同 1,120 口）、会員数 4,488 名（同 2,167 名）であった。

同社は人員の積極採用等によって現場人員の強化に努めているが、その成功事例として、2012 年 7 月期下期より、現場担当社員の増員に比例し、時間貸物件の売上総利益を増加させてきた大阪エリアを挙げている。今後は、同エリアでの経験も踏まえ、他のエリアにおいても現場人員増強による収益改善を実現していきたいとしている。

- **スキー場事業**：売上高1,676百万円（前年同期比113.9%増）、営業利益190百万円（前年同期は営業損失28百万円）

2012 年 11 月 1 日で白馬観光開発株式会社（白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）をグループ会社化したことで、3 スキー場が新たに加わり、計 6 ヵ所のスキー場運営を行った。6 スキー場の 1 月末累計の来場者数は述べ 59.4 万人（前年同期は 3 スキー場で 23.4 万人）となり、大幅な増収となった。また、オペレーションの効率化やスケールメリット活用によるコスト削減等を実施した結果、営業利益も大幅な増加となったとしている。

スキー場事業は計画を大幅に上回る実績となったが、要因としては、シーズン序盤おいて、例年よりも白馬エリアでの降雪が早く、十分な積雪量を持って営業開始できたことが大きい模様である。白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場は白馬エリアに隣接して存在するスキー場だが、3 スキー場合計の来場者数は 36.1 万人と同社運営スキー場合計の 6 割強を占めた。

- 貸借対照表

白馬観光開発社の連結により、固定資産は 3,033 百万円と 2012 年 7 月末の 2,517 百万円から 517 百万円の増加、総資産は 6,790 百万円と 2012 年 7 月末の 6,003 百万円から 787 百万円と増加した。ただし、純有利子負債は△947 百万円と 2012 年 7 月期の△1,080 百万円からわずかに縮小したに過ぎず、財務健全性は高い状態で保たれているといえる。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2013 年 7 月期第 1 四半期決算実績

2012 年 11 月 30 日、同社は 2013 年 7 月期第 1 四半期決算を発表した。会社予想の修正はない。

売上高は 2,296 百万円（前年同期比 8.2%増）、営業利益 197 百万円（同 7.1%減）、経常利益 214 百万円（同 6.0%増）、四半期純利益 115 百万円（同 21.6%増）であった。

売上高は過去最高となったが、駐車場事業における規模拡大に向けた営業人員の拡充、スキー場事業における索道設備や施設等の修繕費用増加などから営業利益は減益となった。一方、不動産私募ファンドから物件売却による利益の分配があったため、匿名組合投資利益を 16 百万円計上、経常利益は増益となった。

- **駐車場事業**：売上高2,258百万円（前年同期比7.8%増）、営業利益（全社費用を含む）390百万円（同1.4%減）

売上高は、国内駐車場事業において、2012 年 7 月末からの物件純増数が 19 物件（新規契約 30 物件、解約 11 物件）となったことを主因に増収となり、過去最高水準となった。新規契約物件の中には、新たに地方開発拠点として 2012 年 8 月 1 日に開設した鹿児島オフィスが運営を開始した 4 物件も含まれる。また、海外駐車場事業においても 2012 年 10 月 1 日より、バンコク（タイ）のオフィスビルであるサーミットタワー駐車場（運営台数 884 台）の運営が開始し、タイでの運営物件数は 8 物件（4,553 台）となった。上海（中国）の運営物件は 2 物件（1,140 台）である。2012 年 10 月に現地子会社の邦駐（上海）停車場管理有限公司が中国で不動産投資コンサルティングやビルマネジメント等を行う上海金晨物業経営管理有限公司と駐車場の運営において業務提携を締結。今後において、上海金晨物業経営管理有限公司が管理するオフィス・商業施設の駐車場の管理を受託し、収益性の改善とサービスの向上により、施設の付加価値向上に努めて行くとしている。上海金晨物業経営管理有限公司は提携締結時点で 30 物件の管理を行っている。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 2,175 百万円（前年同期比 6.6%増）、そのうち直営事業が 1,573 百万円（同 6.9%増）、マネジメント事業が 484 百万円（同 3.0%増）であった。また、海外の売上高は 81 百万円（前年同期は 53 百万円）であった。

営業利益は、国内新卒採用を中心とした人員積極採用等による人件費の増加等により、減益となった。ただし、同社は計画に対しては堅調に推移していると述べている。

ちなみに、同社が 2012 年 7 月期より強化し始めたカーシェアリング事業に関しては、2012 年 10 月末で設置台数 190 台（2011 年 10 月末 97 台）、契約口数 1,708 口（同 945 口）、会員数 3,799 名（同 1,844 名）であった。

- **スキー場事業**：売上高38百万円（前年同期比39.0%増）、営業損失193百万円（前年同

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

期は営業損失183百万円）
運営する 3 スキー場でグリーンシーズンの営業に注力したことにより、増収となった。一方、前年同期に比べて修繕費が 10 百万円増加したこと等により、営業損失 193 百万円となった。

2012 年 11 月 1 日で白馬観光開発株式会社（白馬八方尾根スキー場、白馬岩岳スノーフィールド及び栂池高原スキー場を運営）をグループ会社化したことで、11 月以降、運営するスキー場は 6 スキー場となっている。

2012 年 7 月期通期決算実績

2012 年 9 月 7 日、同社は 2012 年 7 月期通期決算を発表した。

売上高は 10,591 百万円（前年比 10.2%増）、営業利益 1,821 百万円（同 21.3%増）、経常利益 1,906 百万円（同 32.6%増）、当期純利益 518 百万円（同 39.0%減）となり、売上高、営業利益、経常利益は過去最高となった。経常利益の増益率が高いが、営業外収益で IHI 運搬機械株式会社（東証 2 部 6321）株式等の投資有価証券を売却したことによる投資有価証券売却益 318 百万円等を計上したことによる。当期純利益が減益となったのは、特別損失でスキー場事業第 1 号案件である鹿島槍スポーツヴィレッジの固定資産の減損損失 571 百万円等を計上したためである。

- **駐車場事業**：売上高8,724百万円（前年比9.7%増）、営業利益1,621百万円（同16.8%増）

売上高は、国内駐車場事業において、2011 年 7 月末からの物件純増数が 126 物件（新規契約 160 物件、解約 34 物件）と過去最高の物件の伸びとなったこと、既存物件における収益性の改善等によって増収となった。

駐車場事業の売上高の内訳は、国内の売上高が 8,472 百万円（前年比 7.0%増）、そのうち直営事業が 6,097 百万円（同 6.5%増）、マネジメント事業が 1,894 百万円（同 7.5%増）であった。また、海外の売上高は 250 百万円（2011 年 7 月期は 36 百万円）であった。

営業利益は、新規物件の増加及び既存直営物件の収益性改善によって、人員積極採用による人件費増加や国内外の拠点開設費用の増加を吸収し、増益となった。

駐車場事業の営業利益変動要因は以下。

（増益要因）
- 国内駐車場の売上増（新規契約物件の増加）による売上総利益増加額：211百万円
- 国内駐車場の売上総利益率改善（既存物件の収益改善）による売上総利益増加額：70百

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

万円
- タイ駐車場事業の（新規物件契約物件増加等による）改善額：6百万円

（減益要因）
- 社員積極採用による人件費等の増加：26百万円
- 中国駐車場事業の立上費用等：19百万円
- その他販管費等の増加：10百万円

ちなみに、海外事業においては、新規物件として、バンコク（タイ国）で 2012 年 5 月 1 日から、ホテルオークラが入居する複合商業施設であるパークベンチャー・エコプレックスの駐車場運営を 2012 年 5 月 1 日より受託、上海（中国）では、中国上海市の浦東国際金融エリアに位置する地上 101 階、高さ 492m の超高層ビル「上海環球金融中心」の駐車場運営（総台数は 1,100 台）を 6 月 1 日より開始した。合計でタイでの運営物件数は 7 物件（3,669 台）、中国では 2 物件（1,140 台）となる。

また、同社が 2012 年 7 月期に入って強化し始めたカーシェアリング事業に関しては、2012 年 7 月末で設置台数 143 台（2011 年 7 月末 77 台）、契約口数 1,516 口（同 583 口）、会員数 3,375 名（同 1,364 名）であった。

- **スキー場事業**：売上高1,868百万円（前年比12.9%増）、営業利益200百万円（同76.9%）

各スキー場が新規顧客を集客すべく、各種施策を実行したこと等によって、来場者数は 585 千人（2011 年 7 月期は 517 千人）となり、過去最高の来場者数を達成。固定費削減もあって、大幅な増益となった。

- 貸借対照表

2012 年 7 月末で有利子負債は 1,805 百万円（2011 年 7 月末は 2,451 百万円）、現金及び預金が 2,885 百万円（同 1,777 百万円）、ネット有利子負債はマイナスとなった。資産サイドでは、投資有価証券は 515 百万円と 2011 年 7 月末の 1,304 百万円より 789 百万円減少、匿名組合出資金は 148 百万円と同 413 百万円より 265 百万円減少となった。投資有価証券の減少は、最大のエクスポージャー先であった IHI 運搬機械株式会社に対して、2012 年 2 月 3 日付で株式会社 IHI（東証 1 部 7013）が公開買付け（TOB）の意見表明を発表。この TOB に応じ、IHI 運搬機械社の株式を売却したことが主因である。また、上述したような鹿島槍スポーツヴィレッジの固定資産の減損損失計上に伴い、有形固定資産が 1,204 百万円と 2011 年 7 月末の 1,588 百万円より 385 百万円減少した。

2011 年 7 月期決算通期実績

2011 年 9 月 2 日、同社は 2011 年 7 月期通期決算を発表した。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2011 年 7 月期の売上高が 9,607 百万円（前年比 10.9%増）、営業利益が 1,501 百万円（前年比 1.3%増）、経常利益が 1,438 百万円（前年比 28.8%）、当期純利益が 850 百万円（前年比 11.1%増）であった。

売上高は駐車場事業の新規物件獲得やスキー場事業で川場スキー場を 2011 年 7 月期より新たにグループに加えたことで、創業以来の増収トレンドを維持した。営業利益も駐車場事業が減益となったものの、スキー場事業の増益で過去最高水準を達成した。

経常利益は、営業外収益の増加（投資有価証券売却益の計上などにより営業外収益計 208 百万円と 2010 年 7 月期の同 123 百万円より増加）、営業外費用の減少（匿名組合投資損失の減少などにより営業外費用計 270 百万円と 2010 年 7 月期の同 487 百万円より減少）などもあって前年比 28.8%と高い増益率となった。

当期純利益は特別損失が減少（特別損失計 47 百万円と投資有価証券評価損の一巡などにより 2010 年 7 月期の同 212 百万円より縮小）したものの特別利益がそれ以上に減少（特別利益計 28 百万円と負ののれん発生益の減少によって 2010 年 7 月期の同 227 百万円より減少）したため、前年比 11.1%増に留まった。

- 駐車場事業

売上高は 7,953 百万円（前年比 5.8%増）、営業利益は 1,388 百万円（前年比 2.6%減、全社費用を含む）であった。売上高の内訳は、直営事業の売上高が 5,763 百万円（前年比 2.4%増）、マネジメント事業の売上高が 1,762 百万円（前年比 16.4%増）である。また、国内外で分ければ、国内駐車場事業の売上高は 7,917 百万円（前年比 5.3%増）、海外駐車場事業の売上高は 37 百万円（前年実績なし）であった。2011 年 7 月期末からの国内物件純増数は 116 物件（運営・管理台数は 3,113 台の純増）。内訳は新規獲得 146 件（直営物件 131 物件、時間貸しマネジメント物件 15 物件）、解約 30 件である。物件純増数の計画が約 80 物件（新規獲得：100 物件から 120 物件、解約：20 物件から 40 物件）であったことを踏まえれば、新規獲得が同社想定好調であったといえよう。同社はこの点について、不動産市況は底打ちを示しているものの、オフィス空室率が高水準にあるなか、ビルの収益性を少しでも上げるべく駐車場の収益化を図ろうとするビルオーナーのニーズが強かったためと分析している。一方、海外については、物件純増数はタイの 2 物件（運営・管理台数は 2,396 台の純増）であった。

新規獲得が好調であったにもかかわらず、営業減益であった理由について、以下 1）から 4）のように同社は分析している。

1）東日本大震災の影響により、東京・横浜の一部エリアで自動車利用を手控える動きがみられ、一時的に時間貸し駐車場の稼働が低下したこと：30 百万円程度の営業減益インパクト
2）駐車場既存物件の粗利が減少したこと：65 百万円程度の営業減益インパクト

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

3）新卒採用の積極化による人件費増加や「MARUNOUCHI Bike & Run」の初期費用：93 百万円程度の営業減益インパクト
4）タイ及び中国進出に伴う費用：39 百万円程度の営業減益インパクト

1）震災影響については、2011 年 5 月以降、震災前の水準まで東京・横浜エリアの時間貸し駐車場の稼働水準も戻ってきているとのことである。また、2）既存物件の収益性低下とは、具体的にいえば、大阪エリアで、競合激化による賃料相場の悪化を背景に時間貸し併用直営物件の収益性が低下したこと、東京エリアで賃料相場の下落やユーザーの借換えによって月極専用物件の収益性が低下したこと、をさす。大阪エリアについては、2011 年 3 月で賃料相場が底打ちし、回復傾向にあると同社はコメントしている。また、東京エリアについても、賃料相場が底打ちし、営業人員増強による既存物件のフォローを強化したことによって収益性が回復しつつあると同社は述べている。

- スキー場事業

売上高は 1,655 百万円（前年比 44.6%）、営業利益は 113 百万円（前年比 100.4%増）であった。鹿島槍スポーツヴィレッジの入場者数が 142 千人（前年比 13.4%減）、竜王スキーパークの入場者が 245 千人（前年比 9.6%減）と東日本大震災の発生以降、営業を 14 日間停止した影響は出たが、川場スキー場が 2011 年 7 月期より新たにグループに加わったことで、来場者数は 517 千人と前年同期の 435 千人を上回る実績となった。また、積雪が多かったこともあって、シーズン終了日を 4 月初旬から 5 月初旬まで延長するなど工夫を行った効果もあったとのことである。これらの結果、大幅増収となり、オペレーションの効率化（3 つのスキー場の共同マーケティング、共同仕入、リフト整備技術の共有など）や変動費を抑制したこともあって、営業利益は大幅増益となった。

2010 年 7 月期決算通期実績

2010 年 9 月 3 日、日本駐車場開発は 2010 年 7 月期通期の決算発表を行った。詳細は下記の通りである。

- 売上高：8,664百万円（前年比10.1%増、会社予想は9,030百万円）
- 営業利益：1,481百万円（同17.7%増、同1,430百万円）
- 経常利益：1,117百万円（同4.4%減、同1,353百万円）
- 当期純利益：765百万円（同24.7%増、同670百万円）

- 駐車場事業

同事業の売上高は 7,520 百万円（前年比 2.4%増）となった。主な内訳は、直営事業の売上高が 5,631 百万円（同 0.6%増）、マネジメント事業の売上高が 1,514 百万円（同 12.1%増）である。直営事業の物件数（月極専用および時間貸し併用）が 2009 年 7 月末より 44 物件、875 台の純増となったほか、マネジメント事業の管理物件が 2009 年 7 月末より 7 物件、1,275 台の純増となったことが増収に寄与している。こうした増収に加え、人件費を除く販管費が

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

減少したことによる売上高販管費率の低下によって、同事業の営業利益は、1,993 百万円（前年比 6.6%増）、全社費用を含めた同事業の営業利益は 1,425 百万円（前年比 12.5%増）となった。

- スキー場事業

積極的な販売促進活動によって、鹿島槍スキー場の来場者数が増加したこと、竜王スキーパークの新たな運営主体となったことなどから、同事業の売上高は 1,145 百万円（前年比 116.2%）となった。また、営業利益は 56 百万円と前年の営業損失 9 百万円から大幅に改善、スキー場事業開始後 4 期目にして初の黒字化を達成した。
経常利益は不動産市況低迷から匿名組合投資損失を 379 百万円計上、1,117 百万円（前年比 4.4%減）となった。

当期純利益は、株式会社穴吹公務店の株式の投資有価証券評価損失 145 百万円が発生したが、竜王観光株式会社の全株式の負ののれんの一括償却などによって、特別利益を 227 百万円計上したことなどから、765 百万円（前年比 24.7%増）となっている。

なお、第 4 四半期のみの数値をみると、営業利益が前年同期比 28.3%減となるが、これは竜王スキーパークの新たな運営主体となったことで、第 4 四半期のスキー場事業の赤字幅が前年同期よりも大きくなった（スキー場事業は、第 4 四半期がシーズン・オフとなるため赤字になる）ことが主因とみられる。

貸借対照表の変化でいえば、投資有価証券は 2009 年 7 月末の 1,622 百万円から 318 百万円減少し、1,303 百万円、匿名組合出資金は 2009 年 7 月末の 1,035 百万円より 353 百万円減少し、683 百万円となっている。投資有価証券の減少は上記穴吹工務店の株式評価損失計上が主因である。その他、竜王スキーパークが連結グループに加わったことにより、有形固定資産が 2009 年 7 月末より 356 百万円増加し、1,261 百万円となっている。

会社予想との対比でいえば、売上高と経常利益が未達に終わった。売上高が未達に終わった理由は、同社の新規物件獲得の多い東京エリアで、直営月極直営物件の営業部隊が既存物件に注力した結果、新規物件獲得に手が回らなかったため（純増 75 万件の想定に対して実績は純増 51 件）、および既存物件（直営時間貸し）の減収である。新規物件獲得の未達に関し、東京エリアの契約率は、第 4 四半期以降はほぼフル稼働といえる約 95%に回復している。そのため、第 4 四半期に入ってからは、営業部隊が新規物件獲得に注力できており、同四半期の物件純増数は 25 物件と高水準であった。なお、同社の東京エリアの契約率が悪化し始めたのは、2009 年の 1 月からである。契約率悪化の理由は、営業人員の退職による人手不足とのことであり、SR 社ではこうした人的マネジメントを同社の課題と認識し、今後も注力していくつもりである。

一方、既存物件の減収（172 百万円）に関しては、東京エリアで時間貸し大型物件が 2009

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

年 3 月に解約されたこと（27 百万円の減収要因）、大阪エリアで時間貸し単価が低下したことなどによる。東京エリアの解約に関しては低収益物件であったため利益面での影響はなかったようだ。一方、大阪エリアの減収に関しては、時間貸し単価の減収を、人件費の見直しや賃料交渉などを行うことにより利益面での悪化を縮小させる努力を行った模様。これらの結果、既存物件の減益影響（売上総利益）は 33 百万円に留まった。なお、経常利益が会社予想を下回った理由は、匿名組合投資損失の計上による。

2010 年 7 月期を総括すれば、売上高が会社予想に達しなかったが、東京エリアをはじめとした既存物件の契約率に歯止めがかかり、スキー場事業も黒字化を果たすなど、これまでの課題が解決されたという意味において、一定の評価ができると SR 社では考える。

損益計算書

損益計算書（百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結	14年7月期 会社予想
売上高	**7,870**	**8,664**	**9,607**	**10,591**	**13,437**	**15,000**
前年比	4.8%	10.1%	10.9%	10.2%	26.9%	11.6%
売上原価	4,818	5,071	5,549	6,058	7,678	
売上総利益	**3,052**	**3,593**	**4,058**	**4,533**	**5,759**	
売上総利益率	38.8%	41.5%	42.2%	42.8%	42.9%	
販売費及び一般管理費	1,794	2,112	2,557	2,712	3,737	
売上高販管費比率	22.8%	24.4%	26.6%	25.6%	27.8%	
営業利益	**1,258**	**1,481**	**1,501**	**1,821**	**2,021**	**2,400**
前年比	6.5%	17.7%	1.3%	21.3%	11.0%	18.7%
営業利益率	16.0%	17.1%	15.6%	17.2%	15.0%	16.0%
営業外収益	182	123	208	379	269	
営業外費用	272	487	270	294	55	
経常利益	**1,168**	**1,117**	**1,438**	**1,906**	**2,236**	**2,450**
前年比	-36.1%	-4.4%	28.8%	32.6%	17.3%	9.6%
経常利益率	14.8%	12.9%	15.0%	18.0%	16.6%	16.3%
特別利益	13	227	28	34	5	
特別損失	116	212	47	585	20	
法人税等	452	367	573	837	823	
税率	42.4%	32.4%	40.4%	61.8%	37.1%	
当期純利益	**614**	**765**	**850**	**518**	**1,378**	**1,500**
前年比	25.5%	24.7%	11.1%	-39.0%	165.9%	8.8%
利益率	7.8%	8.8%	8.8%	4.9%	10.3%	10.0%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

直営事業に本格的にシフトした 2000 年 7 月期、2001 年 7 月期は営業利益段階で赤字となったが、その後は、直営事業が一定の規模まで成長、中核事業となり、2006 年 7 月期においては 5 期連続となる過去最高収益を達成した。バブル期後の不況下で、ビルオーナーが収益確保に苦しむ中、ビル駐車場の不稼働部分を利用し、迅速に収益化を図るビジネスは、市場に合致し、勢いよく成長を遂げたとみることができよう。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

しかし、2007 年 7 月期に営業減益に転じている。首都圏を中心に不動産市場が徐々に好転した結果、ビルオーナーにとって駐車場の収益化よりもテナントリーシングの優先順位が上がり、駐車場の供給が減少したこと、2006 年 6 月に施行された道路交通法の改正により、駐車場業界へ新規参入業者が一時的に増えたことで物件の新規契約獲得が鈍化、価格競争により低採算の物件が増えたこと、などが要因として挙げられる。

その後、同社は収益性悪化に対し、高付加価値マネジメント物件（大型施設や難易度の高い駐車場オペレーションを同社が行う物件など）や地方での新規開拓強化、低収益物件の契約変更や解約などを進めた。その結果、2008 年 7 月期から 2012 年 7 月期まで 5 期連続で、売上高、営業利益ともに過去最高の水準を更新している。

同社は多額の営業外損益、特別損失を計上することがあるが、この大半は保有する有価証券及び投資事業組合への出資に起因している。2006 年 7 月期の営業外収益は、投資有価証券売却益（603 百万円）、私募ファンドからの分配金である匿名組合投資利益（84 百万円）等を計上したことにより膨らんでいる。また、2008 年 7 月期においては、匿名組合投資利益（1,093 百万円）を営業外収益に、投資有価証券売却損（402 百万円）を営業外費用に計上したほか、営業投資有価証券評価損（419 百万円）及び投資有価証券評価損（565 億円）を特別損失に計上している。また、2012 年 7 月期においては、投資有価証券売却益（318 百万円）を営業外収益に、匿名組合投資損失（242 百万円）を営業外費用に計上している。

過去の会社予想と実績の差異

期初会社予想と実績（百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
売上高（期初予想）	8,403	8,432	9,470	11,000	11,900
売上高（実績）	7,870	8,664	9,607	10,591	13,437
期初会予と実績の格差	**-6.3%**	**2.8%**	**1.5%**	**-3.7%**	**12.9%**
営業利益（期初予想）	1,364	1,400	1,715	2,000	2,160
営業利益（実績）	1,258	1,481	1,501	1,821	2,021
期初会予と実績の格差	**-7.8%**	**5.8%**	**-12.5%**	**-8.9%**	**-6.4%**
経常利益（期初予想）	1,250	1,327	1,405	1,870	2,140
経常利益（実績）	1,168	1,117	1,438	1,906	2,236
期初会予と実績の格差	**-6.5%**	**-15.9%**	**2.4%**	**1.9%**	**4.5%**
当期利益（期初予想）	712	653	805	1,106	1,270
当期利益（実績）	614	765	850	518	1,378
期初会予と実績の格差	**-13.8%**	**17.2%**	**5.6%**	**-53.1%**	**8.5%**

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

売上高は会社計画を下回ることが多い。これは、新規物件獲得に重きを置く結果、高目の目標値を掲げてきたことに起因すると SR 社では考える。純利益は業績が堅調であった 2006 年 7 月期までは期初会社予想を上回る傾向にあったが、減益に転じた 2007 年 7 月期から 2009

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

年７月期にかけては、期初会社予想を下回る傾向にあった。また、2012 年７月期は、スキー場の減損処理を行ったため、当期純利益の実績が期初計画を大幅に下回った。2013 年７月期は白馬観光開発株式会社の子会社化のために、2012 年９月に売上および各利益項目を上方修正し、その後、新規案件獲得の遅れなどを理由として、第３四半期業績発表時（2013 年５月末）に売上高および営業利益を下方修正した。2013 年７月期実績の営業利益はタイ国駐車場事業における大型コンサル契約締結の延期などにより下方修正後の会社予想を下回った。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

貸借対照表

貸借対照表 （百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
資産					
現金・預金	1,701	1,201	1,777	2,885	3,899
有価証券	0	0	0	0	0
売掛金	162	145	163	165	257
貸倒引当金	-1	0	0	0	0
たな卸資産	3	19	39	25	74
前払費用	70	90	101	109	186
その他	257	254	278	302	349
流動資産合計	**2,191**	**1,708**	**2,358**	**3,486**	**4,766**
建物	670	835	1,217	890	1,104
減価償却累計額	94	154	260	377	485
工具等・機械装置・車両運搬具	273	550	678	766	1,051
減価償却累計額	144	236	328	428	569
土地	200	266	281	346	596
その他の固定資産	0	0	1	7	7
有形固定資産合計	**904**	**1,261**	**1,588**	**1,204**	**1,703**
投資有価証券	1,622	1,303	1,304	515	1,812
長期貸付金	55	45	37	61	29
繰延税金資産	266	373	268	145	61
敷金及び保証金	286	306	328	332	378
匿名組合出資金	1,035	683	413	148	11
その他	30	56	4	15	140
投資その他の資産合計	**3,293**	**2,766**	**2,354**	**1,216**	**2,431**
ソフトウエア	57	36	41	70	65
借地権	26	26	26	26	26
その他	0	2	9	1	129
無形固定資産合計	**83**	**64**	**76**	**97**	**220**
固定資産合計	**4,281**	**4,090**	**4,019**	**2,517**	**4,354**
資産合計	**6,472**	**5,799**	**6,377**	**6,003**	**9,121**
負債					
買掛金	29	29	32	30	81
短期有利子負債	1,938	1,368	1,274	1,156	624
その他	673	1,038	1,153	1,297	1,556
流動負債合計	**2,640**	**2,435**	**2,459**	**2,483**	**2,261**
長期有利子負債	1,751	1,179	1,176	650	2,530
その他	393	446	556	589	1,089
固定負債合計	**2,143**	**1,625**	**1,732**	**1,239**	**3,619**
負債合計	**4,783**	**4,060**	**4,191**	**3,722**	**5,880**
純資産					
資本金	568	568	568	568	568
資本剰余金	417	417	417	417	420
利益剰余金	1,259	1,345	1,856	1,872	2,582
自己株式	-386	-383	-573	-602	-526
評価・換算差額等合計	-171	-223	-115	-6	19
新株予約権	0	13	27	31	39
純資産合計	**1,688**	**1,738**	**2,186**	**2,281**	**3,241**
運転資金	136	134	170	160	251
有利子負債合計	3,689	2,547	2,451	1,805	3,154
ネット・デット	1,988	1,346	673	-1,080	-745

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

資産

駐車場事業においては、運転資金を必要としない。また、固定資産もほとんど必要としない。しかし、不動産会社との持ち合いや私募ファンドへの出資等を通じて、新規物件受注の提案に繋げるための投資を行ってきた。そのため、現預金と並んで、投資有価証券、匿名組合出資金が一定程度残存する。

もっとも、2012 年 7 月期に投資有価証券売却益、投資事業組合運用損を計上したため、以前よりもエクスポージャーは縮小している。

負債の部

2003 年の上場以後、無借金経営を続けてきたが、金融機関との関係強化及び金融機関グループが保有する駐車場の運営委託を目的として、2005 年 7 月期に 10 億円の借入を実施している。また、2007 年 7 月期までにも金融機関との関係強化やスキー場取得のために約 20 億円、金融機関からの追加借入を行っている。一方、2008 年 7 月期以降は、私募ファンドの配当、株式売却などから発生した資金が負債の返済に充てられ、有利子負債が減少傾向にある。
2012 年 7 月期には、現預金の拡大と合わせ、ネット有利子負債（有利子負債から現預金を控除）はマイナスとなった。2013 年 7 月期の長期有利子負債が増加している理由は、今後の成長が見込まれる分野への投資を目的として 23 億円の借り入れを実行したためである。

資本の部

2006 年 7 月期までは純利益計上に伴う内部留保の拡充から、純資産が増加を続けてきたが、2007 年 7 月期から 2009 年 7 月期にかけては、純利益の水準が低下したのちも高い配当性向を維持してきたため、純資産は減少傾向にあった。なお、2010 年 7 月期以降は配当性向を低下させたことにより、純利益計上によって内部留保が拡充され、純資産は前期より増加する傾向にある。

1株当たりデータ（円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
期末発行済株式数（千株）	3,445.1	3,445.1	3,445.1	3,445.1	3,445.1
EPS	181.2	226.2	251.6	155.5	413.4
EPS（潜在株式調整後）	-	-	-	-	-
DPS	200.0	100.0	150.0	200.0	250.0
BPS	490.1	504.5	634.6	675.3	916.9

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書 （百万円）	09年7月期 連結	10年7月期 連結	11年7月期 連結	12年7月期 連結	13年7月期 連結
営業活動によるキャッシュフロー (1)	868	1,529	1,289	1,473	1,460
投資活動によるキャッシュフロー(2)	322	−203	−73	800	−1,048
FCF (1+2)	**1,190**	**1,326**	**1,216**	**2,273**	**412**
財務活動によるキャッシュフロー	−1,008	−1,826	−636	−1,228	612
減価償却費及びのれん償却費 (A)	104	191	228	266	316
設備投資 (B)	−144	−164	−191	−410	−254
運転資金増減 (C)	14	−2	36	−10	90
単純FCF (NI+A+B−C)	**560**	**794**	**850**	**384**	**1,351**

出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

営業活動によるキャッシュフローは比較的安定しているが、2007 年 7 月にマイナスに転じている。税前利益が低水準であったほか、法人税支払い（948 百万円）、営業投資有価証券の取得（334 百万円）などに起因している。2010 年 7 月期の営業キャッシュフローが高水準であったのは、税前利益が高水準であったことに加え、法人税等の支払額が減少したことによる。

投資活動によるキャッシュフローは同社の有価証券投資を主に反映している。設備投資（ネット有形固定資産取得）は 2007 年 7 月にサンアルピナ鹿島槍スキー場を購入したために膨らんだが、他の期は概ね営業活動によるキャッシュフローの範囲内に留まっている。

財務活動からのキャッシュフローは、金融機関からの借入れ及び返済、配当金の支払いによって左右されている。

単純フリーキャッシュフローは一定額以上が創出されてきた。ただし、2007 年 7 月期に関しては上述したように営業活動によるキャッシュフローがマイナスとなったことや設備投資が膨らんだことによってマイナスとなっている。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

その他情報

沿革

設立は 1991 年 12 月。現社長の巽氏が、実家の土地有効活用のために駐車場経営を始めたことに端を発する。当初は同社が運営業務を代行するマネジメント業務が中心であり、エンドユーザーの募集や集金を代行し手数料収入を得るビジネスが中心であった。その後、顧客等からの問い合わせの増加に対応する格好で、仲介に事業をシフトし、増収を数年続けた。

しかし、巽氏が次第にフロー型のビジネスでは増収を続けることが難しいと認識し、継続的な収入が見込めるストック型ビジネスへの転換を模索、1999 年 7 月期より現在の主力事業となる直営事業の本格展開を開始した。2005 年にはスキー場運営を目的に、日本スキー場開発株式会社を設立。2008 年にカーシェアリング事業の展開を開始している。

同社は、2003 年に JASDAQ 市場にて株式公開し、2004 年に東証第二部に上場。2005 年には東証第一部へ指定替えした。同年には JASDAQ 市場に再上場を行っている。

1991 年　大阪府寝屋川市にて創業、駐車場に関するコンサルティング業務を開始
1994 年　東京都渋谷区に東京支店を開設、首都圏で営業を開始
1997 年　東京支店を解消し東京本部を設立、法人営業を積極的に推進
1997 年　有人の時間貸し駐車場管理業務を開始
1998 年　ビル附置の立体駐車場における駐車場管理業務を開始
1998 年　京都市下京区に京都支社を開設
1999 年　大阪市中央区に本店を移転、淀屋橋支店を開設
1999 年　時間貸し駐車場の管理運営を目的として大阪市中央区に株式会社パーキングプロフェッショナルサービシーズを設立
1999 年　ビル附置の立体駐車場における管理人派遣型サブリース業務を開始
1999 年　株式会社日本リースオート（現 GE フリートサービス株式会社）と業務提携
2000 年　ホームページ上での駐車場検索サービスを開始
2000 年　インターネット事業部を設立、ネット上での駐車場紹介サービスを本格的に開始
2000 年　オートバイテル・ジャパン株式会社と業務提携
2000 年　トヨタ自動車株式会社（7203）の情報サイト GAZOO の正式コンテンツに同社のパーキング情報が採用される
2001 年　トヨタ自動車株式会社が資本参加、資本金 112,500 千円に増資
2001 年　名古屋市中区に名古屋支社を開設
2001 年　神戸市中央区に神戸支社を開設
2001 年　横浜市中区に横浜支社を開設
2002 年　駐車場のデューデリジェンスを手掛ける VA サービス事業を開始
2003 年　日本証券協会に株式を店頭登録

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2003 年　福岡市中央区に福岡支社を開設
2003 年　株式会社マーケットメイカーズを設立
2004 年　株式会社クリードと共同で駐車場のみを投資対象としたファンドを組成
2004 年　東京証券取引所市場第二部に上場
2005 年　東京証券取引所市場第一部に上場
2005 年　ジャスダック証券取引所に上場
2005 年　広島市中区に広島支社を開設
2005 年　スキー場の運営・管理を目的として東京都千代田区に日本スキー場開発株式会社（連結子会社）
2006 年　札幌市中央区に札幌支社を開設
2006 年　株式会社マーケットメイカーズを吸収合併
2006 年　日本スキー場開発株式会社がスキー場の運営を目的として、サンアルピナ鹿島槍スキー場を 550,000 千円で購入
2006 年　仙台市青葉区に仙台支社を開設
2007 年　株式会社パーキングプロフェッショナルサービシーズを吸収合併
2008 年　カーシェアリング事業を東京都内で本格展開開始
2009 年　日本スキー場開発株式会社が竜王スキーパークの運営を目的として竜王観光株式会社の全株式を取得し、竜王観光株式会社（現株式会社北志賀竜王）を連結子会社化
2010 年　アジアにおける駐車場の運営・管理・コンサルティングを目的としてタイ国バンコクに現地法人 NPD GLOBAL CO.,LTD.を設立
2010 年　タイ国における駐車場の運営・管理・コンサルティングを目的として NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD を設立
2010 年　日本スキー場開発株式会社が川場スキー場の運営を目的として川場リゾート株式会社の株式 99.9%を取得し、川場リゾート株式会社を連結子会社化
2011 年　タイ国における現地不動産管理のノウハウを持つビジネスパートナーと共に SIAM NIPPON PARKING SOLUTION CO.,LTD.を設立
2011 年　中国における駐車場の運営・管理・コンサルティングを目的として邦駐（上海）停車場管理有限公司を設立
2011 年　タイ国バンコクにおいて大型商業施設「サイアム・スクエア」の駐車場運営を開始
2011 年　大阪証券取引所 JASDAQ スタンダードにおける同社株式を上場廃止
2011 年　カーシェアリング事業を子会社化
2012 年　「白馬八方尾根スキー場」、「白馬岩岳スノーフィールド」、「栂池高原スキー場」の運営開始（日本スキー場開発株式会社による「白馬観光開発株式会社」の子会社化）
2013 年　スキーをはじめとしたアウトドアグッズの総合レンタルショップ「スパイシー」の運営を開始（日本スキー場開発株式会社による株式会社スパイシーの子会社化）

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

ニュース&トピックス

2013 年 5 月
2013 年 5 月 31 日、同社は 2013 年 7 月期通期会社予想の修正を発表した。
2013 年 7 月期通期会社予想の修正
売上高：13,510 百万円（期初予想 13,750 百万円）
営業利益：2,100 百万円（同 2,320 百万円）
経常利益：2,275 百万円（変わらず）
当期純利益：1,400 百万円（変わらず）

修正理由として、同社が指摘しているのは以下 1）から 3）の要因である。
1） 国内駐車場事業において、上期に予定していた大型新規契約の一部が下期にずれ込んだことや、不動産市況の回復に伴う、ビルの建替えやテナント利用の増加等による物件の解約が計画を上回ったことにより売上高は期初予想を下回る見通し
2） 営業利益は、上記国内駐車場事業売上高の未達や新規契約獲得の営業体制の強化や地方拠点展開の加速等、今後の成長に向けた人員の積極的増員による販管費増加により、当初計画を下回る見込み
3） 経常利益、当期純利益については、不動産市況の回復に伴う、不動産私募ファンドからの物件売却による利益分配や、株式市場の活況による投資有価証券売却益が発生したことにより、当初計画から変更はない

同日、同社は株式の分割及び単元株制度の採用、期末配当予想の修正について発表した。
（株式分割についてのリリース文はこちら、配当予想の修正についてのリリース文はこちら）

同社は、2013 年 5 月 31 日開催の取締役会において、株式の分割、単元株制度を採用することを決議したとしている。同社リリース文によれば詳細は以下の通り。

- 株式分割

2014 年 1 月 31 日を基準日、2014 年 2 月 1 日を効力発生日として、普通株式 1 株につき 100 株の割合をもって分割する（発行済株式数は 3,445 千株から 341,062 千株へ）。

- 単元株制度の採用

上記、株式分割の効力発生日（2014 年 2 月 1 日）をもって単元株制度を採用し、単元株式数を 100 株とする。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

- 配当予想の修正

1）2013 年 7 月期が過去最高の業績を達成する見込みであること、2）将来必要となる成長のための投資資金においても、一定の手元資金を確保していること、等を理由に 2013 年 7 月期の 1 株当たり期末配当予想について 200 円から 250 円に修正するとしている。

2013 年 5 月 24 日、同社は資金の借入について発表した。

財務基盤の安全性を維持しながら、海外における駐車場の整備・建設やカーシェアリング事業における車両の購入等の今後成長が見込まれる分野への投資を目的として、金融期間 5 社から 23 億円の資金を調達するとしている。

借入先： 金融機関 5 社
借入金額： 23 億円
借入金利： 年利 1 %以下の固定金利
借入期間： 23 億円のうち 10 億円は融資日より 5 年後、23 億円のうち 13 億円は融資日より 7 年後

2012 年 11 月

2012 年 11 月 19 日、同社は千葉県内で初の時間貸し駐車場運営を開始したと発表した。千葉県の主要地域では、東京都都心部に比較し、営業車を所有する企業も多く、駐車場へのニーズが高い一方、駐車場の空車室に悩むビルも存在している。そのため、同社は、東京都心部に次ぐ新たな市場と位置付け、今後展開を進めて行く方針であると述べている。3 年後には、千葉県内で 20 物件の運営に拡大し、売上高 200 百万円を目指すという。

2012 年 10 月

2012 年 10 月 25 日、同社は連結子会社の業務提携について発表した。

同社は、連結子会社である邦駐（上海）停車場管理有限公司が中国で不動産投資コンサルティングやビルマネジメント等を行う上海金晨物業経営管理有限公司と駐車場の運営において業務提携を行ったと発表した。

邦駐（上海）停車場管理有限公司は、上海の大型複合高層ビル「上海環球金融中心」とホテルの駐車場「世博村 J 地区停車場」の駐車場運運営を行っている。この運営実績で培った駐車場サービスの運営ノウハウを、今後中国国内で更に展開すべく、上海市内に多数のマンションや商業施設、オフィスビルを管理する上海金晨物業経営管理有限公司との業務提携を結ぶことにしたとのことである。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2012 年 9 月
2012 年 9 月 28 日、同社は 2013 年 7 月期上期及び通期会社予想の上方修正を発表した。

同社は同日開催の取締役会において、連結子会社である日本スキー場開発株式会社が 2012 年 11 月 1 日をもって、白馬観光開発株式会社の発行済株式の 95.46%を取得し、子会社化することを決議した。また、それによって、2013 年 7 月期
上期および通期会社予想につき、上方修正を発表している。

会社予想の修正内容は下記の通りである。

2012 年 8 月期上期
- 売上高：6,110百万円（前回予想5,500百万円）
- 営業利益：860百万円（同790百万円）
- 経常利益：855百万円（同790百万円）
- 四半期純利益：500百万円（同450百万円）

2012 年 8 月期通期
- 売上高：13,750百万円（前回予想11,900百万円）
- 営業利益：2,320百万円（同2,160百万円）
- 経常利益：2,275百万円（同2,140百万円）
- 当期純利益：1,400百万円（同1,270百万円）

2012 年 5 月
2012 年 5 月 30 日、同社は通期会社予想の修正、通期配当予想の修正を発表した。

2011 年 11 月
2011 年 11 月 28 日、同社はカーシェアリング事業を子会社化すると発表した。

新たな子会社の概要は以下のようになる。
- 名称：日本自動車サービス株式会社
- 事業内容：カーシェアリングサービスの運営
- 設立予定年月日：2011年12月13日
- 大株主及び持株比率：日本駐車場開発株式会社（100.0%）

2011 年 10 月末時点で、同社は全国 8 拠点において 97 台のカーシェアリング車両を設置、会員 1,844 名を有している。今後は、新たな施設での車両設置や貸し出しスキームの提案等の新サービスの拡充もしていく予定とのことで、具体例として、学生向けサービスの導入や

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

大学への設置、環境志向の高い団体や施設への設置等を挙げている。

当該子会社設立後は、東京都内及び大阪市内を中心に展開エリアを拡大し、今後 3 年間で首都圏を中心に 1,000 台、中長期的には全国で 5,000 台の車両を設置することをめざしていくと同社はコメントしている。

2011 年 9 月

2011 年 9 月 2 日、同社は大阪証券取引所 JASDAQ（スタンダード）における同社株式の上場廃止申請を発表した。理由に関し、同社は東証 1 部に株式売買の取引を集約させるためとコメントしている。

2011 年 5 月

2011 年 5 月 31 日、同社は業績予想の修正ならびに中国現地法人の設立を発表した。

2011 年 3 月

2011 年 3 月 12 日、同社は、3 月 11 日に発生した「東北地方太平洋沖地震」の 2011 年 3 月 12 日時点における影響について、下記のようにコメントを発表した。

駐車場事業

- 同社は被災の影響が大きいとみられる宮城県仙台市に、仙台支社を置き駐車場事業を展開している。現在のところ、同社が管理運営する同市内の駐車場及び当社仙台支社において人的な被害は確認されていない
- ただし、同市内は全般的に停電状態にあるため機械式立体駐車場の稼動に支障が生じるものと考えられ、当社では、電力が回復した場合であっても、設備の安全性を確認した上で、使用に供する方針としている
- また、東京都内及び横浜市内の各駐車場においても、安全確認を順次進めており、安全が確認されたものから営業を開始する方針としている

スキー場事業

- 現在のところ、来場者及び当社の子会社の人員に関し、地震に起因する人的な被害及びスキー場設備の被害は確認されていない

今後について

- 同社の業績に及ぼす影響は、現時点においては、限定的とみている。今後、重大な被害を認識した際には改めて報告する予定

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

2011 年 1 月

2011 年 1 月 14 日、同社は同日開催の取締役会で、タイに現地法人を設立することを決議したと発表した。同社のリリース文によれば、詳細は以下の通りである。

設立の方法： 現地法人として新会社（SIAM NIPPON PARKING SOLUTION CO.,LTD）を 2011 年 1 月 17 日に設立。SIAM NIPPON PARKING SOLUTION 社の株式の 50.1%を NPD GLOBAL CO.,LTD（同社子会社）が、残りを現地で不動産会社を営むパートナー2 社（Jampathipphong Kitisak：49%、Marut Chalotorn：0.9%）が取得する予定。

同社の業績への影響： 現地法人の設立年度における同社への業績影響は軽微。中長期的な収益貢献を期待

2010 年 10 月

2010 年 10 月 8 日、同社は同日開催の取締役会において、連結子会社の日本スキー場開発株式会社が川場リゾート株式会社（川場スキー場（群馬県利根郡）を運営）の株式を 10 月 20 日付で取得し（取得比率 99%へ）、子会社化（同社の孫会社化）することについて決議したと発表した。また、本件を理由に、2011 年 7 月期の上期および通期会社予想につき、上方修正を発表している。会社予想の修正は以下のようになる。

2011 年 7 月期上期および通期会社予想の修正
上期
- 売上高: 4,939百万円（前回予想4,589百万円）
- 営業利益: 773百万円（同707百万円）
- 経常利益: 707百万円（同659百万円）
- 純利益: 398百万円（同370百万円）

通期
- 売上高: 10,170百万円（前回予想9,470百万円）
- 営業利益: 1,750百万円（同1,715百万円）
- 経常利益: 1,435百万円（同1,405百万円）
- 純利益: 822百万円（同805百万円）

2010 年 9 月

2010 年 9 月 29 日、同社は同日開催の取締役会で、タイに現地法人を設立することを決議したと発表した。同社のリリース文によれば、詳細は以下の通りである。

設立の方法： 現地法人として新会社 2 社（NPD GLOBAL CO.,LTD、NIPPON PARKING DEVELOPMENT (THAILAND) CO., LTD）を 2010 年 9 月 30 日に設立。NPD GLOBAL 社の

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

株式の 49.0%を同社が、NIPPON PARKING DEVELOPMENT 社の 99.0%を NPD GLOBAL 社が取得する予定。

今後の見通し： 法人設立後は、タイにおいて、豊富なビル管理の実績のある Jones Lang LaSalle (Thailand)社とアドバイザリー契約を締結の上、ラサール社の顧客であるビルオーナーに駐車場の収益改善、セキュリティ強化およびサービス向上の提案を開始し、今後 3 年間で 50 棟のビル駐車場運営受託を目指す方針

同社の業績への影響： 現地法人の設立年度における同社への業績影響は軽微。中長期的な収益貢献を期待

大株主

トヨタ自動車が株主となっているが、これはトヨタ自動車株式会社が情報サイト GAZOO を立ち上げた際、同社のパーキング情報が採用され、それがきっかけとなり、トヨタ自動車が資本参加に応じたことによる。

大株主上位10名	所有株式数の割合
株式会社巽商店	28.12%
トヨタ自動車株式会社	3.46%
日本駐車場開発株式会社	3.00%
岡田建二	2.99%
巽 一久	2.94%
川村憲司	2.37%
氏家太郎	2.34%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.90%
杉岡伸一	1.84%
岡田商事株式会社	1.57%
合計	50.53%

出所：会社データよりSR社作成

（2013 年 7 月末時点）

トップ経営者

代表取締役社長の巽一久氏（1968 年 1 月 4 日生まれ）は、創業者である。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

従業員

2013年7月末時点の同社連結ベースの従業員数は541名(年間平均臨時従業員は1,290名)、単体ベースの従業員数は326名（年間平均臨時従業員は876名)、社員の平均年齢は27.6歳であり、平均勤続年数は2.9年である。

株主還元

収益の大半がノンアセットビジネスより計上されるため、積極的な株主配当を行う傾向にある。会社では、中長期的な事業展開と資本効率を勘案したうえで、毎期の配当方針を決定するとしており、配当性向や株主資本配当率など具体的な数値目標を定めているわけではない。

IR 活動

同社は、第2四半期、および決算期の業績発表後に決算説明会を開催しており、IR・投資家情報のウェブサイトを日本語版、英語版で公開している。

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

ところで

用語集

借上台数

同社と駐車場オーナーとの間で賃貸借契約を締結している台数

貸付台数

月極専用直営物件において、同社と駐車場ユーザーとの間で賃貸借契約を締結している台数

契約率

月極専用直営物件において「貸付台数」を「借上台数」で除した比率

リース賃料

直営事業で駐車場オーナーに対して支払う賃料

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

企業概要

企業正式名称		**本社所在地**	
日本駐車場開発株式会社		530-0018 大阪府大阪市北区小松原町２番４号　大阪富国生命ビル	
代表電話番号		**上場市場**	
06-6360-2353		東証１部	
設立年月日		**上場年月日**	
1991 年 12 月 24 日		2003 年 2 月 18 日	
HP		**決算月**	
http://www.n-p-d.co.jp/index.html		７月	
IR コンタクト		**IR ページ**	
		http://www.n-p-d.co.jp/ir/index.html	
IR メール		**IR 電話**	
主な連結セグメント（売上構成比）			
駐車場事業	69.96　%		
スキー場事業	30.04　%		
	（2013 年 7 月現在）		
役員		**発行株式数（自社株式を含む）**	
代表取締役社長	巽　一久	3,445 千株	（2013 年 7 月現在）
取締役副社長	川村　憲司	**資本金**	
取締役副社長	氏家　太郎	568 百万円	（2013 年 7 月現在）
常務取締役	松尾　秀昭	**主要子会社**	
常務取締役	岩本　竜二郎	日本スキー場開発株式会社	
常務取締役	鈴木　周平	NPD GLOBAL CO.,LTD	
取締役	櫻井　富美男	邦駐（上海）停車場管理有限公司	
取締役	小野　大三郎		
取締役（社外）	古川　裕倫		
取締役（社外）	諸江　幸祐		
取締役（社外）	菅原　洋	**主要取引銀行**	
その他	３名	三菱東京 UFJ 銀行	
	（2013 年 10 月現在）	三井住友銀行	
従業員数（連結）	541 人	みずほ銀行	
従業員数（単体）	326 人	**監査法人**	
平均年齢（単体）	27.6 歳	有限責任監査法人トーマツ	
平均給与（単体）	4,021 千円		
	（2013 年 7 月現在）		

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved

会社概要

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

SR社の現在のレポートカバレッジは次の通りです。

あい ホールディングス株式会社
株式会社アクセル
アクリーティブ株式会社
株式会社アパマンショップホールディングス
アンリツ株式会社
イオンディライト株式会社
株式会社イエローハット
株式会社伊藤園
株式会社インテリジェント ウェイブ
株式会社インフォマート
株式会社ヴィレッジヴァンガードコーポレーション
エレコム株式会社
エン・ジャパン株式会社
株式会社オンワードホールディングス
株式会社カイオム・バイオサイエンス
キヤノンマーケティングジャパン株式会社
グランディハウス株式会社
株式会社クリーク・アンド・リバー社
ケネディクス株式会社
株式会社ゲームカード・ジョイコホールディングス
株式会社ザッパラス
サトーホールディングス株式会社
株式会社サニックス
株式会社サンリオ
GCAサヴィアン株式会社
シップヘルスケアホールディングス株式会社
株式会社ジェイアイエヌ
ジャパンベストレスキューシステム株式会社
株式会社スリー・ディー・マトリックス
株式会社ダイセキ
株式会社高島屋
タキヒヨー株式会社
株式会社デジタルガレージ
株式会社TOKAIホールディングス
株式会社ドリームインキュベータ
株式会社ドン・キホーテ
内外トランスライン株式会社
ナノキャリア株式会社
日進工具株式会社
日本エマージェンシーアシスタンス株式会社
日本駐車場開発株式会社
株式会社ハーモニック・ドライブ・システムズ
パナソニック インフォメーションシステムズ株式会社
株式会社バルス
ピジョン株式会社
フィールズ株式会社
株式会社フェローテック
株式会社ベネフィット・ワン
株式会社ベリテ
株式会社ベルパーク
株式会社マックハウス
株式会社マクロミル
株式会社 三城ホールディングス
株式会社ミライト・ホールディングス
株式会社メディネット
株式会社モブキャスト
株式会社夢真ホールディングス
株式会社ラウンドワン
リゾートトラスト株式会社
レーザーテック株式会社
株式会社ワイヤレスゲート

※投資運用先銘柄に関するレポートをご所望の場合は、弊社にレポート作成を委託するよう
各企業に働きかけることをお勧めいたします。また、弊社に直接レポート作成をご依頼頂くことも可能です。

ディスクレーマー

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものでもありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。
本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。
SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与えうる利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

http://www.sharedresearch.jp
Email: info@sharedresearch.jp

株式会社シェアードリサーチ
東京都文京区千駄木 3-31-12
電話番号　(03) 5834-8787

Copyright (C) 2013 Shared Research Inc. All Rights Reserved